Informazioni su questo libro

Si tratta della copia digitale di un libro che per generazioni è stato conservata negli scaffali di una biblioteca prima di essere digitalizzato da Google nell'ambito del progetto volto a rendere disponibili online i libri di tutto il mondo.

Ha sopravvissuto abbastanza per non essere più protetto dai diritti di copyright e diventare di pubblico dominio. Un libro di pubblico dominio è un libro che non è mai stato protetto dal copyright o i cui termini legali di copyright sono scaduti. La classificazione di un libro come di pubblico dominio può variare da paese a paese. I libri di pubblico dominio sono l'anello di congiunzione con il passato, rappresentano un patrimonio storico, culturale e di conoscenza spesso difficile da scoprire.

Commenti, note e altre annotazioni a margine presenti nel volume originale compariranno in questo file, come testimonianza del lungo viaggio percorso dal libro, dall'editore originale alla biblioteca, per giungere fino a te.

Linee guide per l'utilizzo

Google è orgoglioso di essere il partner delle biblioteche per digitalizzare i materiali di pubblico dominio e renderli universalmente disponibili. I libri di pubblico dominio appartengono al pubblico e noi ne siamo solamente i custodi. Tuttavia questo lavoro è oneroso, pertanto, per poter continuare ad offrire questo servizio abbiamo preso alcune iniziative per impedire l'utilizzo illecito da parte di soggetti commerciali, compresa l'imposizione di restrizioni sull'invio di query automatizzate.

Inoltre ti chiediamo di:

+ *Non fare un uso commerciale di questi file* Abbiamo concepito Google Ricerca Libri per l'uso da parte dei singoli utenti privati e ti chiediamo di utilizzare questi file per uso personale e non a fini commerciali.

+ *Non inviare query automatizzate* Non inviare a Google query automatizzate di alcun tipo. Se stai effettuando delle ricerche nel campo della traduzione automatica, del riconoscimento ottico dei caratteri (OCR) o in altri campi dove necessiti di utilizzare grandi quantità di testo, ti invitiamo a contattarci. Incoraggiamo l'uso dei materiali di pubblico dominio per questi scopi e potremmo esserti di aiuto.

+ *Conserva la filigrana* La "filigrana" (watermark) di Google che compare in ciascun file è essenziale per informare gli utenti su questo progetto e aiutarli a trovare materiali aggiuntivi tramite Google Ricerca Libri. Non rimuoverla.

+ *Fanne un uso legale* Indipendentemente dall'utilizzo che ne farai, ricordati che è tua responsabilità accertati di farne un uso legale. Non dare per scontato che, poiché un libro è di pubblico dominio per gli utenti degli Stati Uniti, sia di pubblico dominio anche per gli utenti di altri paesi. I criteri che stabiliscono se un libro è protetto da copyright variano da Paese a Paese e non possiamo offrire indicazioni se un determinato uso del libro è consentito. Non dare per scontato che poiché un libro compare in Google Ricerca Libri ciò significhi che può essere utilizzato in qualsiasi modo e in qualsiasi Paese del mondo. Le sanzioni per le violazioni del copyright possono essere molto severe.

Informazioni su Google Ricerca Libri

La missione di Google è organizzare le informazioni a livello mondiale e renderle universalmente accessibili e fruibili. Google Ricerca Libri aiuta i lettori a scoprire i libri di tutto il mondo e consente ad autori ed editori di raggiungere un pubblico più ampio. Puoi effettuare una ricerca sul Web nell'intero testo di questo libro da `http://books.google.com`

Facoltà di Economia
Sapienza Università di Roma

BIBLIOTECA MANNA
1420

F.M.
Mon.
02
210
2

Inv. 29618N

Biblioteca Generale "E. Barone"

Facoltà di Economia
Sapienza Università di Roma

F.M.
Mon.
02
210
(2)

AMA 15196

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

ELUCUBRAZIONI IPOTECARIE

DISPOSTE

SECONDO IL PONTIFICIO REGOLAMENTO

DALL' AVV. GIOACCHINO CANNETTI

Comparate col Gius Comune, con le Rotali Decisioni e con le moderne Legislazioni.

Tomo II.

DEDICATO

ALL' ILLMI ED ECCMI SIGNORI

GONFALONIERE ED ANZIANI

DELL' INCLITA CITTÀ

DI SENIGALLIA

ASISI

TIPOGRAFIA DI OTTAVIO SGARIGLIA
1852.

Digitized by Google

Digitized by Google

ILLUSTRISS., ED ECCELLENTISSIMI SIGNORI

Nel produrre alla luce queste mie Ipotecarie Elucubrazioni, stimai opportuno di rispettosamente dedicarne il primo tomo all' Emo, e Revmo Sig. Cardinale COSIMO CORSI meritissimo Vescovo di Jesi, come quegli, ch' essendo stato con universale plauso Uditore, e Decano della Sacra Romana Ruota, potea meglio che altri portar giudizio sulla entità del mio povero lavoro. Memore poi dell' insigne favore compartitomi da codesta preclarissima Città, allorchè dopo anni otto dalla mia cessazione costà di Governatore Distrettuale, mi ascrisse graziosamente al suo illustre Patriziato vengo ora a confermar loro

Digitized by Google

pubblicamente la mia gratitudine col dedicare alle SS. LL. Illme, ed Eccme di Lei degnissimi Rappresentanti il secondo, ed ultimo tomo delle prefate Elucubrazioni. Si compiacciano Elleno nella loro somma urbanità non disgradire l' umile offerta, sebbene resti di gran lunga inferiore al compartitomi onore. Imperocchè il Senigalliese Patriziato fu mai sempre ambito, ed in sommo conto avuto per la vetustà, e vaghezza del Municipio, non che per la gentilezza, e coltura de' suoi Cittadini, cui sorride l' ubertà del suolo, e il primato della sua rinomatissima Fiera. Oltre a ciò assai adesso è cresciuta la gloria del patrio

Digitized by Google

lustro per avere l' Altissimo chiamato un suo Figlio (GIOVANNI MARIA DE' CONTI MASTAI *FERRETTI* PATRIZIO SENIGALLIESE) *a sedersi sul maggiore dei Troni, ed a governare la Chiesa universale in tempi per civili e religiose dissenzioni difficili, e miserissimi. Che però adorando le arcane disposizioni della Divina Providenza mi rinchiudo nel mio nulla, seguendo a pregarla, onde sempre più si degni proteggere l' attuale nostro Sommo Pontefice, e Sovrano PIO NONO felicemente Regnante a maggiore di Lei gloria, ed a vantaggio del mistico Ovile di Cristo, non che de' suoi temporali dominj.*

Digitized by Google

Dopo di che offrendo alle SS. LL. Illme, ed Eccme ed all' intero Patriziato, e Popolo Senigalliese la dovuta mia servitù ovunque piacerà loro sperimentarla, con la maggior venerazione, ed ossequio ho l' onore di rassegnarmi

Delle SS. LL. Illme, ed Eccme

Jesi 15. *Ottobre* 1852.

Devmo, Obblmo Servo vero
Gioacchino Cav. Cannetti.

Digitized by Google

CAPITOLO SESTO

DELLE RINNOVAZIONI

§. 160.

L' effetto delle iscrizioni ipotecarie durerà per lo spazio di tempo che viene determinato dai paragrafi seguenti.

379. Nella discussione del Codice Francese si dubitò, se si dovesse far durare la iscrizione per quanto dura l' azione personale contro il debitore, e l' azione ipotecaria contro il terzo possessore. Ma simile proposta non venne ammessa, sebbene vi si trovasse un gran vantaggio per i creditori, che sarebbero stati così dispensati dalla rinnovazione delle iscrizioni. Imperocchè si riflettè, che l' iscrizione talvolta può prolungarsi fino quasi un secolo sia col mezzo degli atti conservatorj, sia col seguito di più minorità (*a*). Ma se colà si fosse allora progettata come vi si è progettata adesso la prescrizione di trent' anni delli crediti ipotecarj indistintamente verso ogni debitore, e verso ogni terzo possessore già da noi accennata al num. 237. forse la rinnovazione non si

(*a*) *Troplong num.* 713.

Digitized by Google

sarebbe ordinata. Infatti una prescrizione fissa, generica, e indistinta non solo rende inutili le rinnovazioni, ma produce anche tutti quei buoni effetti, di cui al detto num. 237., ed eviterebbe, come ravvisa il Troplong (*b*), molte inconvenienze ed imbarazzi. Tuttavia ripetiamo a maggior chiarezza, e ad onore di chi ha fatto in Francia simile progetto, che la prescrizione, benchè ridotta a un termine fisso e generico, pure restar dovrebbe sempre subordinata ad essere interrotta secondo il gius comune (*c*). La quale interruzione sarebbe necessaria non solo per le straordinarie contingenze, ma eziandio per i censi, e rendite perpetue. D' altronde è grande il vantaggio che ha l' interruzione sopra la rinnovazione. La prima dovendosi intimare al debitore, il medesimo si avvede subito, se il titolo è giusto o ingiusto, ed a tempo può provedersi come meglio crede avanti d' iniziare contratti su la propria possidenza. All' incontro la rinnovazione facendosi all' insaputa del debitore, e suoi eredi per più decennj, questi non se né avvedono che quando trovandosi in urgenza di disporre dei proprj beni, li trovano affetti di vincoli antiquati, ed oscuri, la di cui cancellazione riuscendo tal volta difficilissima, ritarda e danneggia li prestabiliti affari.

380. Non sarà poi incongruo di quì riferire, che li Codici Ginevrino, Belgico, ed Olandese hanno esclusa la rinnovazione fin da molto tempo addietro. I loro redattori hanno bilanciato l' interesse delle parti, e la briga dei conservatori tanto con le rinnovazioni, quanto senza, ed hanno rinvenuto esservi minori inconvenienti nella esclusione delle rinnova-

(*b*) *Prefazione pag. LXXVI.*
(*c*) *L. 2. Cod. de long. temp. praescript.* 30. *vel* 40. *ann.*

Digitized by Google

zioni . Molti Giureconsulti Francesi già prima dell' attuale proposta di esclusione delle rinnovazioni facevano voti , perchè venissero queste abolite (*d*) . Appresso noi però non può esserne competente Giudice che il Supremo Legislatore . Or il medesimo adesso nella sua alta saviezza ha creduto anzi di togliere la sospensione delle rinnovazioni da noi menzionata al num. 237. che fu introdotta fin dal 12. Decembre 1848. , ed ha prescritto invece tutto il mese di Marzo 1851. per rinnovare tutte quelle iscrizioni , che non si fossero in simile intervallo eseguite . Per lo che a sola erudizione nell' appresso num. 391. e 392. del §. 165. si enuncierà l' imbarazzo delle rinnovazioni nei concorsi , mentre poi al num. 402. del §. 171. si confermerà , che invano i creditori non favoriti dalli §§. 117. num. 4. e 5. e 118. pretendono con la semplice rinnovazione delle iscrizioni paralizzare la prescrizione della loro azione personale e reale , siccome venne già concluso nell' elucubrazioni poste al num. 4. del §. 116.

(*d*) *Troplong , Prefazione sulle Ipoteche .*

Digitized by Google

§. 161.

Le iscrizioni delle ipoteche legali accordate alle donne dal §. 117. num. 1. produrranno effetto fino alla consegna, o rinvestimento della dote loro dovuta.

Quelle, che si accordano alle mogli dal suddetto §. 117. num. 2. produrranno effetto durante la loro vita e tre mesi dopo la morte.

Quelle, che si accordano dallo stesso §. num. 3. ai pupilli, ai minori, ed agli interdetti produrranno effetto durante la tutela, o cura, e sei mesi dopo che sarà cessata.

381. In Francia l' ipoteca legale delle donne sui beni della successione, o dei loro mariti, e l' ipoteca legale a favore dei minori, e interdetti non hanno bisogno di alcuna iscrizione (*a*), siccome si è altre volte detto, e per conseguenza neppur bisogno di alcuna rinnovazione per loro parte, sussistendo l' ipoteca legale di tali persone fino che dura la loro respettiva competente azione. Sono però tenuti i mariti ed i tutori a render pubbliche le suddette legali ipoteche ed iscriverle contro se stessi a garanzia dei terzi (*b*). Or le ipoteche, che questi s' iscrivono contro, devono da loro stessi colà rinnovarsi ogni decennio sotto le stesse pene loro comminate in caso di non fatta iscrizione (*c*).

382. Il perentorio termine accordato dall' attuale paragrafo per la continuazione dell' effetto delle ipo-

(*a*) *Art.* 2133. *del Codice Francese num.* 2. *e seg.*
(*b*) *Art.* 2136. *del Codice Francese.*
(*c*) *Consiglio di stato di Francia dei* 22. *Gennajo* 1808.

Digitized by Google

teche legali è un termine utile, di cui giovar si deve ogni interessato per poterle rinnovare secondo l' appresso §. 164. Un tal termine poi sembra, che non resti paralizzato dallo stato di decozione, o prossimo alla decozione dei debitori a tenore di quanto si disse nel num. 37. del §. 72., e che perciò gli eredi delle donne, i pupilli, e i minori non che gl' interdetti possano in detto termine utile rinnovarle a proprio nome.

§. 162.

Le iscrizioni di tutte le ipoteche siano legali, siano giudiziarie, siano convenzionali in favore dell' erario pubblico, e delle persone o corpi morali designati nel §. 117. num. 4. e 5., e nel §. 118. produrranno effetto sinantochè non ne venga eseguito il cancellamento.

383. Il disposto dal presente paragrafo sembrerebbe contenere in se stesso una contradizione del fatto col diritto. Esempio. *Pietro ha un debito con l' erario di scudi cento, per cui l' erario con l' ipoteca legale assunta al principio della di lui gestione gli tiene vincolato l' unico suo fondo l'oc.* Le Preta. *Pietro dopo anni quindici paga tal debito, e non cura la cancellazione dell' ipoteca relativa. Che accade? L' ipoteca seguirà ad esistere di fatto, mentre sarà legalmente estinta in dritto, atteso lo scioglimento dell' obbligazione principale. Tuttavia Pietro, sebbene dopo tale scioglimento potesse in dritto ipotecare, e vendere il riferito fondo, pure in fatto mai vi troverà un sovventore, o un' acquirente, fino che questo non*

Digitized by Google

vedrà aver egli ottenuto il consenso dalle Autorità Superiori per la cancellazione dell' estinta ipoteca.

384. Comunque sia poi non sarà inopportuno di rimarcare, che a tenore dell'attuale paragrafo le iscrizioni ipotecarie a favore dell' erario, e corpi morali mai potrebbero rimanere estinte col mezzo della prescrizione a termini del num. 4. del §. 116. Perlochè desse resterebbero fuori del disposto dal gius civile e canonico, quando al legislatore non piaccia di emanare qualche opportuna modificazione, che l' armonizzi con l' intrinseca distributiva giustizia, e con il suddetto num. 4. del §. 116.

§. 163.

I conservatori delle ipoteche dovranno trasportare per uffizio le iscrizioni contemplate dai §§. 161. e 162. nei registri di ciascun decennio posteriore alle medesime entro il termine dei tre mesi successivi.

Il trasporto consiste nella copia testuale delle iscrizioni come esistono nel registro del decennio precedente.

La mancanza del trasporto non fa perimere le iscrizioni. I conservatori soggiaceranno ad una multa non minore di scudi due per ogni iscrizione non trasportata, ed all' emenda dei danni, ed interessi verso le parti, qualora omettano d' indicarne alcuna nei loro certificati.

385. Ancora in Francia si è voluto, che le iscrizioni legali fossero sottoposte alla regola generale, cioè alla rinnovazione decennale, la quale però non

Digitized by Google

si fa mai di ufficio dai conservatori, ma dalle persone a cui spetta (*a*). Inoltre colà il tesoro pure rimane compreso in simile disposizione, in quanto che tiene in ogni luogo i suoi agenti, che si devono supporre abbastanza vigilanti per attendere agl' interessi, che sono loro affidati (*b*).

386. Or lasciando da una parte il sistema francese, sembrerebbe poi equo dall' altra, che i conservatori non dovessero illimitatamente rinnovare sempre di ufficio le iscrizioni dei §§. 161. e 162. Ma la durata di tali rinnovazioni dovrebbe essere limitata in modo da metterle in armonia con il §. 161. con l' appresso §. 164. e con la durata delle azioni. Infatti sembra incongruo, che l' ipoteca per la dote di una donna, per la tutela di un interdetto si rinnovi di ufficio, e in contradizione dell' appresso §. 164. oltre li otto decennj, cioè più della vita umana, avuto riguardo, che l' ipoteca prima degli otto decennj ha avuto qualche corso. Sembra incongruo eziandio, che le ipoteche dell' erario, e dei corpi morali si rinnovino oltre quattro decennj, rimanendo in detto tempo sempre prescritta ogni azione personale e reale. Solo dovrebbe essere illimitata la durata della rinnovazione ufficiale per i crediti perpetui dell' erario e delli corpi morali, come sarebbero li censi, e altri simili.

(*a*) *Troplong num.* 716. *sull' art.* 2154.
(*b*) *Troplong detto num.* 716.

Digitized by Google

§. 164.

Gli eredi delle donne, i pupilli, i minori fatti maggiori, e gl' interdetti restituiti alla libera amministrazione dei proprj beni dovranno rinnovare in proprio nome la iscrizione, i primi per conservare la ipoteca generale per le doti, e per i patti contenuti nel contratto di matrimonio: i secondi per conservare egualmente la ipoteca generale per il credito, che risulterà dal rendiconto. Saranno quindi tenuti alle rinnovazioni successive come viene prescritto agli altri creditori ipotecarj.

387. Per identità di ragione anche la rinnovazione dell' ipoteca presa di ufficio a favore del venditore non deve esser fatta a cura del conservatore, ma sibbene a cura del detto venditore, o dei suoi aventi causa. Imperocché egli solo può sapere se nel decennio è stato, o nò pagato, e però saviamente l' attuale regolamento facendone qui silenzio viene a provvedervi nell' appresso §. 170. La giurisprudenza francese resta a ciò consona (*a*).

388. Il diritto dell' ipoteca legale essendo dato non alle donne, ma alla loro azione dotale, quindi è che passa giustamente anche nei loro eredi qualora essi lo conservino nei termini utili prescritti dal §. 161. (*b*). Circa poi li pupilli, minori, ed interdetti restituiti alla libera amministrazione dei loro beni, ancor essi è giusto che rinnovino a loro no-

(*a*) *Avviso del Consiglio di Stato* 12. *Gennaro* 1808. *Troplong num.* 716. *in fine.*

(*b*) *S. Rota Romana Grad.* 9. *Febbraro* 1844. *num.* 5.

Digitized by Google

me la iscrizione contro li tutori, ed economi nel termine utile di sei mesi prescritto dal §. 161., onde restar garantiti nel credito, che potrebbe risultare nel rendiconto. È quì sembra acconcio di rilevare, che ben differente si è il rendiconto dovuto in forza d' ipoteca legale dal rendiconto ordinato soltanto in forza di sentenza. E però se intorno a quest' ultimo per la lettera del §. 120. riesce dubbio, che possa aver dritto ad ipoteca giudiziale, come si disse al num. 267., intorno poi al primo non vi cade dubbio alcuno, perchè la lettera del presente paragrafo è chiara, e positiva.

---

§. 165. (*)

Le altre iscrizioni delle ipoteche di qualunque specie cesseranno di avere effetto se, allo spirare di ciascun decennio, non saranno rinnovate a richiesta dei respettivi creditori.

389. Li anni dieci della data di una iscrizione devono esser contati in modo, che il giorno, che è stata presa non vi sia conteggiato per la massima, che il giorno del termine non si computa nel termine (*a*). In somma il giorno *a quo* non sembra compreso nel decennio, ma il giorno *ad quem* sì, a tenore delle parole del presente paragrafo. Che se il giorno ultimo dei dieci anni fosse giorno fe-

(*) *Resta approssimativo l' art.* 2154. *del Codice Francese, Siciliano* 2048. *Parmense* 2205. *Il Codice Albertino all' art.* 2238. *fissa il quindicennio.*

(*a*) *Cassazione di Parigi* 5. *Aprile* 1825.

Digitized by Google

stivo, la iscrizione può esser rinnovata il giorno appresso non contando affatto il giorno feriato. Sarebbe un troppo spingere lungi la severità di pretendere, che il creditore avrebbe dovuto prevedere la circostanza del giorno festivo (*b*).

390. Se ostacoli di forza maggiore, e assolutamente invincibili impedissero la comunicazione fra il domicilio del creditore, e l' uffizio delle ipoteche potrebbe rimettersi il difetto dei soli giorni decorsi per attendere la cessazione degli ostacoli sopradetti. Diversamente se fossero stati ostacoli vincibili con spesa e con straordinaria diligenza il difetto non può esser rimesso (*c*).

391. La rinnovazione delle ipoteche, quando scade dopo avvenuta la decozione di un debitore, ovvero la giacenza della di lui eredità, o l' apertura di un concorso non sembrerebbe più necessaria, mentre la iscrizione vigente all' epoca di tali avvenimenti avrebbe fissata la sorte, e il rango dei creditorj ipotecarj (*d*). Ma una tale opinione è stata controversa (*d bis*). E recentemente in Francia si è deciso, che il fallimento del debitore non dispensa i creditori ipotecarj dall' obbligo di rinnovare le loro iscrizioni. Imperocchè se la loro condizione non può essere col fallimento migliorata, non deve essere neppure deteriorata col trasandamento delle formalità

(*b*) *Grenier num.* 107.

(*c*) *Corte Reale di Bordò* 24. *Giugno* 1826.

(*d*) *Persil suil' art.* 2154. *Cassazione di Pariqi* 5. *Aprile* 1808. *Grenier l' ammette in confronto del debitore, e non in confronto dei terzi num.* 114. *e* 115. *La S. Ruota l' aveva ammessa in addietro solo per riguardo al terzo possessore con cui si stasse in giudizio. Dec.* 22. *num.* 10. *Tom.* 6. *Raccolta Tranquilli.*

(*d bis*) *Dalloz, Troplong. etc.*

Digitized by Google

volute dalla legge per la conservazione delle relative ipotecarie iscrizioni (*e*).

392. La S. Rota ha però non ha guari stabilita una massima più sicura, e più incontrovertibile (*f*). E questa si è, che convocato il concorso, ed incominciata la graduazione non è necessario ai creditori di rinnovare le loro iscrizioni, se dopo tali atti ne scade il decennio, purchè però con la mancanza di tale rinnovazione non ne sia avvenuto danno ai creditori posteriori. Qui pure però si desidererebbe una legislativa dichiarazione che togliesse ogni dubbio. Intanto può restar stabilito e concluso, che quando l'immobile è convertito in denaro non abbia più luogo la rinnovazione (*f bis*). Imperciocchè dopo la vendita i diritti ipotecarj divengono mobiliari, e l'ipoteca si distacca dall'immobile (*g*). Così sarebbero tolte per ora tutte le disparità di opinioni.

393. La contestazione di una lite sulla efficacia di una iscrizione ipotecaria, indipendente da concorso, e contro un terzo possessore non dispensa dal rinnovare prima della scadenza del decennio la suddetta iscrizione (*h*). All'incontro la mancanza di

(*e*) *Corte Reale di Parigi* 19. *Agosto* 1841. *Belli Giornale del Foro*.

(*f*) *Senogallien. Graduationis* 15. *April.* 1839. *Anzi la S. Rota nella Rom. Actionis Hypothecariae* 17. *Jun.* 1840. *avrebbe ampliata la esenzione della rinnovazione fino dall' apertura del concorso. Comunque sia sembra più sicura la conclusione del presente numero, cioè, che i creditori ne restino esenti soltanto dopo la vendita del fondo.*

(*f bis*) *Il Codice Albertino infatti dispensa ogni rinnovazione appena che ha avuto luogo la vendita dei beni oppignorati, e n' è fissato il prezzo. Art.* 2242.

(*g*) *Troplong num.* 726. *Grenier num.* 109. *Rolland de Vallergues Dritto moderno, parola « Iscrizioni Rinnovazioni »*.

(*h*) *S. Rota Rom. Pecun.* 17. *Febbr.* 1837. *la quale mo*

Digitized by Google

rinnovazione non pregiudica un creditore, che ha un idoneo fidejussore solidale. Infatti si è dalla S. Ruota deciso, qualmente questo non può esimersi dal pagare un debito ipotecario a motivo che il creditore non avendo rinnovata l'ipoteca non può cedergli che le azioni (*i*) personali. La giurisprudenza francese però su tal questione propende contro il creditore, e la ragione si è, che il fidejussore sebbene solidale ha diritto di avere tutte le azioni personali e reali che stipolò il creditore, quando egli accedette a garantire il debitore (*i bis*). Infine un compratore, che ritiene a se parte del prezzo del fondo comprato per garanzia di evizione non può a chi lo evince opporre il difetto di rinnovazione di iscrizione (*k*).

dera la massima adottata nella Dec. 22. num. 10. Tom. 6. Raccolta Tranquilli di cui nell' antecedente numero.
(*i*) *S. Rota Rom. Liberationis num. 6. 26. Jun. 1840.*
(*i bis*) *Duranton num. 814. Delvincourt Tom. 3. pag. 265.*
(*k*) *S. Rota Interamnen. Evictionis 5. Jul. 1840.*

---

§. 166.

I cessionarj, e gli eredi dei creditori dovranno fare eseguire in proprio nome le rinnovazioni, indicando però il nome del cedente o del loro autore.

394. Per mettere in armonia ciò, che si è detto alle elucubrazioni delli §§. 157. e 158. col disposto dal presente paragrafo si ripete, che gli avverti-

Digitized by Google

menti ivi dati per la stipolazione di subingresso nell' ipoteca risguardano la surrogazione, ossia la successione di un pagatore o di un mutuante nel luogo di un' altro creditore (*a*), e non mai la cessione di un credito, la quale è una vera vendita di un diritto incorporale (*b*). L' oggetto principale, e diretto della cessione si è di trasferire un credito nella persona, che lo compra. Per l' opposto la surrogazione non è che l' accessorio di un pagamento fatto per liberare un debitore ed estinguere una obbligazione. La cessione si opera sempre dal creditore e mai dal debitore. All' incontro mentre la surrogazione si può operare anche da un terzo che paga, si opera per lo più dal debitore, il quale cerca così di trovarsi un creditore più compiacente (*b bis*). Perlochè si conclude, che un positivo cessionario nell' acquistare un credito ipotecario, acquistando ancora, a differenza di un semplice surrogato, la cessione di diritto nell' inerente ipoteca (*c*) può prevalersi francamente del disposto dai §§. 157. 158. e dal presente, mentre all' incontro un surrogato non può prevalersene senza una espressa stipolazione, come si è detto in addietro. Quì poi annotiamo, che restando ferme le rinnovazioni, non può aver luogo la cessione dei crediti ipotecarj per girata, di cui pende in Francia il progetto, come si disse al num. 372. Anzi opiniamo, che restando ferme le rinno-

(*a*) *Non est vera cessio, sed successio in locum alterius, Remusson cap. 2. num. 14.*

(*b*) *Troplong num. 349.*

(*b bis*) *Debitoribus autem prodest subrogatio, qua facilius viam inveniunt dimittendi acerbiorem creditorem, vel comodius mutandi. Dumoulin de usuris, quart. 37.*

(*c*) *S. Rota Dec. 25. num. 3. e 8. Tom. 7. Raccolta Tranquilli. È conforme l' art. 1692. del Codice Francese.*

Digitized by Google

vazioni, poche assai per conseguenza saranno adottabili sul nostro sistema ipotecario quelle riforme, che noi ai respettivi paragrafi abbiamo accennato essere pendenti in Francia.

---

§. 167.

Le rinnovazioni si potranno eseguire contro i medesimi debitori, che furono enunciati nella prima iscrizione, abbenchè nel tempo intermedio siano defunti, quante volte gli eredi, o i successori dei medesimi non abbiano denunziato ai creditori iscritti l' avvenuto cambiamento: in questo caso saranno eseguite col nome degli uni e degli altri.

Tale disposizione non ha luogo in ordine ai trasporti, di cui nel §. 163.

395. L' attuale paragrafo provvede saviamente al frequentissimo caso, che niun' erede dei defonti debitori denuncii la loro morte ai creditori. Infatti si eseguiscono le sole volture catastrali ad oggetto di evitare la comminata penale. Per conseguenza le rinnovazioni ipotecarie spessissimo vengono decennalmente eseguite contro persone nell' intermedio defonte. Egli è vero, che in caso di atti esecutorj il creditore sempre s' informa del nome del possessore dell' immobile ipotecato. Ma a quante incidenze, se vi è un lungo lasso di tempo, possono dar luogo i passaggi di più debitori, e di più terzi possessori! Tuttociò deriva, perchè nell' attivazione del nuovo sistema ipotecario da pertutto si badò, che

Digitized by Google

giovasse e tutelasse la nostra generazione, e non si badò all' imbarazzo delle generazioni future. Ad evitare il medesimo, ecco la ragione, per cui adesso in Francia si è proposta la prescrizione di ogni credito ipotecario ad anni trenta sì verso i debitori, che verso li terzi possessori. Ecco ancora perchè si è proposta colà la soppressione delle rinnovazioni decennali, non che la riforma di tante altre formalità, che abbiamo accennato, ed accenneremo in seguito.

396. Ad illustrazione di tale scopo noi quì adempiamo la promessa fatta di rilevare la congruità di un armonìa degli ufficj ipotecarj con l' ufficj del censo, ossia la loro riunione in un solo ufficio. E la ragione si è, che le persone nel mondo vanno, e vengono, ed all' incontro l' immobili sono sempre nell' istessa quantità, e qualità, salve straordinarie contingenze. Or le ipoteche essendo più inerenti all' immobili, che alle persone, meglio riuscirebbe, che iscritte fossero negli ufficj catastrali, che nei separati ufficj ipotecarj. E come nei primi dopo la originale intestazione si registrano li cambiamenti e le volture, così potrebbero parimente ivi registrarsi dopo la prima ipoteca, le altre successive ipoteche, li subingressi, e le cancellazioni. Ed in tal modo quanto più chiara, semplice ed economica sarebbe la cognizione dei vincoli ipotecarj sul fondo a loro sottoposto! L' operazione sarebbe alquanto difficile nel primordio, in cui si dovrebbe ordinare, che tutt' i crediti ipotecarj venissero iscritti ed annotati nelle cancellerie del censo marginalmente all' immobile ipotecato. Ma una simile ordinanza dovrebbe esser sempre preceduta dalle nuove riforme sulla prescrizione, e sulle rinnovazioni, non che su varj altri articoli. Le ulteriori providenze verrebbero consigliate

Digitized by Google

dallo sviluppo dell' operazione, e dal di lei andamento. *Usus te plura docebit*. Qualcune però potrebbero fin d' adesso accennarsi, se la riattivazione delle rinnovazioni non ci facesse prevedere, qualmente il Governo nella sua superiore saviezza poco, o nulla crede di riformare nell' attuale sistema ipotecario.

---

§. 168.

Rimarranno compresi nelle iscrizioni rinnovate anche i beni trasferiti nei terzi possessori, benchè i terzi non siano nominati nella rinnovazione.

Se l' atto di vendita, o alienazione è trascritto nei registri ipotecarii, e la trascrizione è denunziata ai creditori iscritti, come sarà disposto nel capitolo seguente, dovrà eseguirsi la rinnovazione, nominando in essa il debitore originario ed il terzo possessore.

397. Quando il debitore vende l' immobile ipotecato, tutti li diritti ipotecarj sono a carico del compratore, e sussistono come se questo immobile non fosse passato in alieno dominio. Per la qual cosa i creditori debbono rinnovare le loro iscrizioni, come sarebbero tenuti di fare, se la cosa fosse ancora in potere del loro debitore. Ma potendo avvenire, che il compratore abbia trascritto e notificato ciò ai creditori iscritti, allora questi hanno due debitori cioè il debitore originario, ed il terzo possessore, e perciò devono rinnovare la iscrizione contro ambedue.

398. Quando dunque la trascrizione non si è fatta, o dopo essere stata fatta, non è notificata ai credi-

Digitized by Google

tori iscritti, questi validamente sempre iscrivono, e rinnovano la iscrizione con i nomi degli originarii debitori (*a*), come si osservò nell' elucubrazioni dell' antecedente paragrafo. Quì poi si rammenta, qualmente per i crediti ipotecarj non iscritti durante la vita degli originarj debitori conviene osservare il disposto dal §. 149.

(*a*) *S. Rota Pisauren. Census* 31. *Jun.* 1823. *num.* 10.

§. 169.

Le iscrizioni saranno rinnovate, come esistono al termine del decennio: se in parte vennero cancellate, si rinnoveranno per la parte ancora vigente.

In ogni caso è in facoltà del creditore di ridurre, o diminuire nell' atto di rinnovazione la quantità del credito, per la quale intende di conservare la ipoteca.

399. Una rinnovazione fatta nell uffizio, al quale il territorio dell' immobile' ipotecato venne posteriormente aggregato, non è di alcuna efficacia, se al momento della primitiva iscrizione non apparteneva all' ufficio, ove si fece la iscrizione. Imperciocchè non essendo stata valida la primiera iscrizione non è per conseguenza valida neppure la rinnovazione perchè manca del suo fondamento (*a*). Conviene pertanto, che chi ha preso una simile inutile iscrizione invece di rinnovarla ne assuma una nuova, ed intiera nell' ufficio competente (*b*).

(*a*) *S. Rota Bononien. Associationis* 22. *Febr.* 1837.
(*b*) *S. Rota Dec.* 18. *num.* 12. *Tom.* 8. *Raccolta Tranquilli.*

Digitized by Google

§. 170.

Le iscrizioni, che si fanno per ufficio dai conservatori nel trascrivere gli atti di vendita, o alienazione, dovranno rinnovarsi dalle parti che vi hanno interesse, salvo il disposto nel §. 163.

400. I dieci anni per la rinnovazione corrono per i venditori dal giorno della iscrizione fatta d'ufficio dal conservatore, e non dal giorno della trascrizione. Cosicchè se un conservatore trascrive l'atto di vendita il primo Gennajo, e fa l'iscrizione di ufficio per il residuale prezzo il 1. Febbrajo a favore del venditore, questi ha tempo per rinnovarla dieci anni dopo all'istessa epoca 1. Febbrajo, perchè così porta l'analogia del §. 165.

---

§. 171.

Le iscrizioni delle ipoteche per cautela della evizione non potranno essere ulteriormente rinnovate dopo scorso il periodo di tre decennj, semprechè durante questo tempo niun creditore dell'alienante abbia rinnovate le iscrizioni sul fondo, o fondi venduti.

401. In Francia non vi è alcuna limitazione alla rinnovazione decennale delle ipoteche assunte per garanzia di iscrizione, perchè colà anche per l'evizioni ipotecarie (*a*) si siegue il diritto Romano (*b*),

(*a*) *Troplong Cap. VII. num.* 886.
(*b*) *Cujac. in L. empti. actio, Cod. de evict.*

Digitized by Google

secondo il quale non corre la prescrizione in favore del garante, che dal giorno, in cui ha avuto luogo la evizione, e non dal giorno che ha promessa la garanzia. Soltanto se ne eccettua il terzo possessore, che avrebbe comprati gl' immobili ipotecati dal garante per la evizione (*c*). L' ipoteca pertanto di evizione può colà rinnovarsi almeno per sette decennii con grande imbarazzo del sistema ipotecario già di tanto involuto. E però a semplicizzarlo, si progettò adesso in Francia, come si disse ai num. 237. e 379. di fissare indistintamente tutte le ipotecarie prescrizioni ad anni trenta verso chiunque.

402. L' attuale paragrafo fissando saggiamente la durata dell' evizioni dal dì della promissione a tre decennj, lascia luogo soltanto a discutere se un simile lasso di tempo debba decorrere anche verso il terzo possessore. E quì sembra potersi con la giurisprudenza francese rispondere negativamente, quando il terzo abbia fatta la trascrizione del fondo dato in ipoteca per la evizione, e l' abbia notificata agli iscritti creditori ipotecarj. Imperocchè egli non ha contratta obbligazione personale verso il garantito, come l' ha contratta il garante. Egli con l' acquisto del fondo gravato d' ipoteca evizionale ha contratta presso il garantito attesa la notificata trascrizione soltanto un' obbligazione reale, la di cui durata secondo il gius comune non può estendersi fra i presenti, oltre dieci anni, quando vi concorrano i dovuti estremi (*c bis*) come si disse al num. 238. *bis*. Decorso il decennio senz' alcun atto interruttivo del

(*c*) *Corte Reale di Grenoble* 10. *Marzo* 1827.

(*c bis*) *Actio hypothecaria contra tertium, qui justo titolo, ac bona fide rem possidet, spatio decem annorum inter praesentes, et viginti inter absentes praescribitur. Dec.* 40. *num.* 4. *Tom.* 9. *Raccolta Tranquilli*.

Digitized by Google

garantito, rimane estinta ogni azione reale verso di lui per il fondo acquistato, e per conseguenza perento ogni diritto a chicchesia di rinnovare dopo questo tempo la iscrizione contro il terzo possessore.

403. Diversamente sarebbe poi se il terzo possessore non avesse nè trascritto, nè notificato. Allora l' immobile in confronto dei terzi e nell' attuale ipotecario sistema si presume sempre seguito a possedere dal venditore ossia dal garante, e per conseguenza durevole la iscrizione dell' evizione per tre decennj. Potrassi però quì rimarcare, che il garante della promessa evizione potrebbe a bella posta vendere i fondi dati in ipoteca per la medesima, onde così ridurla da tre decennj ad uno. Ma è da avvertirsi primieramente, che il garante per far ciò con mala fede, conviene che sia uno, il quale null' abbia che perdere. Imperciocchè ognuno vede, che sebbene il garantito dopo un decennio perde la sua azione reale contro il terzo possessore, pure gli prosiegue la sua azione personale contro il garante. Secondariamente poi il garantito, quando gli è stata dal terzo possessore notificata la trascrizione del fondo dato in garanzia, può fare contro il medesimo tutti quegli atti, che il gius comune addita onde impedire la prescrizione della ipoteca, e così protrarla ai tre decennj (*c ter*).

404. Nell' attuale discussione poi cade acconcio di osservare, che non solo per le ipoteche di evizione, ma eziandio per l' ipoteche condizionali, ed even-

(*c ter*) *L. 11. in fin. e L. ult. Cod. de annali exceptione. L. 1. L. 2. Cod. de Long. temp. praescript. 30. vel 40. ann. In Francia il mezzo legale opportuno per l' interrompimento della prescrizione si è il provocare la così detta dichiarazione d' ipoteca contro il terzo possessore. Rolland de Vallergues parola Iscrizione ipotecaria num. 4. in fine.*

Digitized by Google

tuali la prescrizione ha luogo sempre in favore del terzo possessore a simiglianza di ogni altra ordinaria ipoteca appena decorso un decennio dal giorno della notificata trascrizione. E la ragione si è, che la evizione e la condizione, come pure ogni altro contratto ipotecario essendo atti passati fra debitore, e creditore, non possono, e non devono far restare sospesa più di un decennio secondo il gius comune la proprietà del terzo possessore (*d*). Infatti quando l'immobile cessa di essere in potere del debitore per passare in altre mani l'ipoteca è vero lo siegue, ma ella s'isola per così dire dalla obbligazione, e si trova in contatto col dritto di proprietà del nuovo possessore (*d bis*). In simile caso la prescrizione non può più riguardo al medesimo venir regolata col tempo dalla legge stabilito per prescrivere le obbligazioni ossia l'azioni personali, ma sibbene da quello da essa legge stabilito per prescrivere la proprietà (*e*). Diversamente si verrebbe in aperta contradizione col precedente §. 116. num. 4. dell'attuale regolamento, che dichiara estinte le ipoteche con la prescrizione a termini del gius comune.

405. Egli è vero, che la S. Rota sembra aver deciso in senso contrario, quando ha detto, che la prescrizione non procedeva, e non procede durante le iscrizioni e rinnovazioni (*f*). Ma ha deciso così in una questione di prescrizione, che riguardava

(*d*) *Grenier num.* 518. *in fine. Res inter alios acta non nocet. Vedasi quanto si disse nella nota* 3. *del* §. 116. *num.* 4.

(*d bis*) *Grenier num.* 510. « *Rolland de Vallergues Tom.* 1. *Par. act. hyp. num.* 34.

(*e*) *Persil sull' art.* 2180. *num.* 31. *e* 39.

(*f*) *Ferrarien. actionis hypothecariae* 15. *Jun.* 1836. « *Vedasi però quanto si è discusso su tal massima al* §. 116. *num.* 4.

Digitized by Google

l' epoca in cui vigeva l' ipotecario regolamento della S. M. di Leone XII., il quale confermando quello del suo Predecessore, stabiliva letteralmente, che la prescrizione durante l' iscrizione non aveva mai luogo (g). Ora una tale disposizione come contraria al gius comune, e alle ragioni sopra esposte non essendo stata ripetuta, ma anzi contrariata, ed esclusa nell' attuale regolamento, ne sorge, che deve ritenersi illegale, ed anzi inconveniente. E a dimostrare simile inconvenienza, basterà riflettere, che se si adattasse la disposizione Piana, e Leonina, tanto gli originarj debitori dopo quattro decennj, quanto i terzi dopo un decennio dovrebbero andare all' ufficio ipotecario per cerziorarsi, se mediante le rinnovazioni prosiegue ad esistere contro di loro l' azione personale, o reale. All' incontro il gius comune vuole, che per far proseguire simili azioni oltre la loro durata, si debba dai creditori notificare i debitori, o a chiunque altro occorra una protesta. In tal modo li debitori, e li terzi possessori restano avvertiti senza loro incommodo, ed ufficialmente dell' interrompimento della prescrizione. Diversamente questa sempre estinguerà l' ipoteca, come quarto modo prescritto dal num. 4. del §. 116., modo non indicato ma anzi respinto dai detti Regolamenti Piano, e Leonino.

406. Li tre decennj per la evizione non sono stabiliti che dall' emanazione del Regolamento dei 10. Novembre 1834.. Per l' evizioni convenute prima fa d' uopo osservare il diritto comune secondo il dispaccio della suprema Segreteria di Stato 14. Marzo 1839.

(g) *Art.* 116. *di detto Regolamento Leonino, e* 74. *del Regolamento Piano.*

Digitized by Google

407. Quì giova non preterire l' ordinario caso, in cui il compratore non avesse stipolata speciale ipoteca per l' evizione dell' immobile comprato, ed avesse invece avuto fiducia nell' assertiva del venditore, che era franco e libero, contentandosi di generica legale evizione. Or egli scoprendo in seguito essere l' immobile gravato d' ipoteche può astringere il venditore a riportare il consenso dei creditori iscritti, e in deficienza a sborsare l' intero prezzo delle ipoteche in deposito (*h*).

(*h*) *S. Rota Rom. Evictionis et Deletionis Hypothecae* 29. *Febbrajo* 1836. *Vedasi il num.* 301. *al* §. 129.

Digitized by Google

§. 172.

Per ottenere la rinnovazione dovrà il creditore presentare, o far presentare al conservatore la nota della iscrizione da rinnovarsi, che gli fu rimessa dal medesimo a forma del §. 155. e vi unirà due altre note contenenti le stesse indicazioni, che si richiedono dal §. 142. dichiarando in fine di esse, che intende confermare, e rinnovare la originaria iscrizione.

Quando la prima nota non esistesse più nelle mani dello iscrivente dovrà il conservatore verificare nel suo registro la prima iscrizione di cui nelle note suddette si enuncierà sempre la data.

Una delle due note si riterrà dal conservatore per inserirne il tenore nel suo registro: l' altra sarà rimessa all' iscrivente con l' annotazione appiè di essa, che la iscrizione venne rinnovata: sarà inoltre restituita allo stesso iscrivente la nota della prima iscrizione, se l' avrà presentata.

408. In Francia il Codice Civile non parla affatto delle formalità per la rinnovazione delle iscrizioni, e perciò varie sono le opinioni intorno alle medesime di quei giureconsulti e tribunali. Dall' insieme però delle prefate opinioni viene a concludersi, che se il precedente §. 152. dell' attuale regolamento tollera la mancanza di alcune delle formalità prescritte nel §. 142. per le note delle iscrizioni, molto più una simile tolleranza deve aversi per le formalità, che mancassero nelle note di rinnovazione. Infatti non possono non essere sostanzialmente valide quelle note

Digitized by Google

di rinnovazione, ove il creditore sia arrivato ad esprimere, ch' egli intende rinnovare l' iscrizione presa da lui nel tal giorno, su i beni di un tal suo debitore, registrata al volume tale, num. tale etc. (*a*).

(*a*) *Troplong Cap. IV. num.* 715.

---

§. 173.

Potrà il creditore nella rinnovazione aggiungere ciò, che venne omesso nella prima nota, e rettificarne gli errori. Se le omissioni furono sostanziali a forma del §. 151. *e se le aggiunte contengono aumento di somma, la rinnovazione nel primo caso si riterrà o come nuova iscrizione, e nel secondo come iscrizione supplementaria da avere effetto nell' uno, e nell' altro caso dalla sua data.*

409. Le benefiche disposizioni del presente paragrafo possono esercitarsi dal creditore anche nell' intervallo della prima iscrizione alla rinnovazione, non potendo esservi ragione di proibirgli anteriormente quello, che la legge gli concede posteriormente; servato sempre il di lei disposto circa la data, e circa l' importanza delle omissioni in confronto dei terzi. In Francia su di ciò non vi è alcun dubbio (*a*).

410. Anche i conservatori avvedendosi di qualche equivoco da loro incorso nel registrare la iscrizione

(*a*) *Rolland de Vallergues Dritto Civile moderno iscrizioni num.* 338.

Digitized by Google

possono rettificarlo, ponendovi però la data del giorno, che ciò fanno, non potendo avere tale rettifica effetto che da questo giorno. D' altronde essendo eglino responsabili verso il creditore dei danni avvenuti per le loro omissioni, sembra equo di abilitarli alla rettifica, onde minorare possibilmente l' incorsa responsabilità (*b*).

(*b*) *Consiglio di Stato di Francia* 26. *Decembre* 1810.

---

§. 174.

Si riterrà egualmente come iscrizione nuova da avere effetto dalla sua data la rinnovazione eseguita dopo scorso il decennio.

411. La perenzione di una iscrizione ipotecaria, che s' incorre per non averla rinnovata a tempo utile fa perdere il grado, ossia il rango dell' ipoteca, e non l' ipoteca stessa, quando l' immobile non sia stato purgato dai terzi o non sia passato in mani di terzi possessori. Ecco la ragione legislativa del presente paragrafo, il di cui disposto mancando nel codice francese è stato supplito da quei giureconsulti (*a*).

(*a*) *Troplong num.* 716. *bis.*

Digitized by Google

§. 175

Le iscrizioni potranno rinnovarsi anche a nome dei cessionarj, che non abbiano ottenuto il trasferimento con le norme stabilite dal §. 157. In questo caso però saranno astretti i cessionarj ad esibire il titolo, da cui risulta la cessione.

412. Se il cessionario non esibì al conservatore l'atto pubblico della cessione a lui fatta del credito, e se egli fino alla scadenza della iscrizione presa dal cedente ha creduto stare appoggiato alla medesima, secondo che si disse nel num. 374. al §. 157. non è di necessità, che per la rinnovazione a nome del cedente si eseguisca dal cessionario la esibita di alcun titolo, come non lo è per l'originario iscrivente (*a*). Imperciocchè il disposto dall'attuale paragrafo riguarda soltanto quei cessionarj, che non vogliono seguire a tenere l'ipoteca sotto il nome del cedente, ma rinnovarla in nome proprio.

(*a*) *Troplong Cap. IV. num.* 715.

Digitized by Google

§. 176. (*)

Si osserverà quanto alle spese della rinnovazione ciò che venne prescritto dal §. 159. in ordine alle spese della iscrizione.

Le tasse, e i salarii per i trasporti ordinati dal §. 163. non dovranno anticiparsi dai creditori. È accordato il diritto ai conservatori delle ipoteche di chiederne il pagamento ai respettivi debitori, e di costringerli ad eseguirlo coi privilegj fiscali.

413. Per causa del debitore il creditore si trova nella necessità di prendere la iscrizione, e di farne quindi la rinnovazione. Or è un principio di diritto, che le spese sono a carico di coloro, che vi hanno dato luogo. Circa poi li trasporti di ufficio resta più spedito, e più semplice, che il conservatore astringa direttamente al relativo pagamento li debitori di quello che vi astringa li creditori, li quali poi dovrebbero convenire li debitori per il rimborso. Ed i privilegj fiscali quì a tal' uopo concessi ai conservatori, dovrebbero concedersi eziandio ai Notari, e Cancellieri obbligati dai §§. 133. a 134. a far iscrivere di ufficio le ipoteche contro i mariti, e li tutori, ed amministratori, ed anche ai fiscali secondo il voto da noi espresso al num. 317.

(*) *Resta approssimativo l'art. 2155. del Codice Francese.*

Digitized by Google

§. 177.

Saranno nulle e di niun valore le rinnovazioni, quando non vengano eseguite nei modi e forme ordinate in questo capitolo.

414. Ciò s' intende senza pregiudizio di quanto la legge dispone nei §§. 142. e 152. non che di quanto si è detto al num. 366. del riferito §. 152.

CAPITOLO SETTIMO

DELL' ORDINE FRA LE IPOTECHE

§. 178. (*)

I creditori, che hanno ipoteca legalmente iscritta saranno collocati e pagati secondo l' ordine delle iscrizioni.

415. Nelle ipoteche và sempre attesa la prima ipoteca iscritta, senz' aver distinzione, o riguardo se sia generale, o speciale, espressa, o tacita, convenzionale, o giudiziale (*a*). Infatti l' effetto della iscrizione, è quello di determinare il grado delle ipoteche tra i creditori. Poco importa l' epoca dei contratti produttivi l' ipoteca. La ipoteca è nell' iner-

(*) *Resta consentaneo l' art.* 2134. *del Codice Francese, Siciliano* 2020. *Parmense* 2214. *Ticinese* 1160. *Albertino* 2216. *e Toscano* 106.

(*a*) *S. Rota Ariminen. Graduationis* 23. *Junii* 1828. *num.* 5.

Digitized by Google

zia finchè la iscrizione non la fa conoscere (*b*). Si è detto fra creditori, mentre la iscrizione non è necessaria per rispetto al debitore. Imperciocchè qualunque creditore, che ha un titolo autentico, può far vendere forzatamente i beni del suo debitore.

416. Il Sig. Pougeard nel suo progetto ipotecario ha proposta in Francia la soppressione dei giudizj di graduazione, attesa secondo lui la non più possibilità di questione e il disbrigo immancabile del pegno ipotecario nel termine di tre a quattro mesi. Tali due proposizioni erano una conseguenza dell' antecedenti sue proposizioni circa il ridurre tutte le ipoteche a speciali, e circa la fissazione del rango del creditore nella stessa iscrizione. Riguardo alla specialità, noi alli num. 245. e 255. *ter* ci pronunciammo affermativamente, ma circa la fissazione del rango ci pronunciammo al num. 371. *bis* dubitativamente, ed ancora vi persistiamo. Imperciocchè ammesso per ipotesi, che il conservatore possa nella iscrizione fissare il rango del creditore, tuttavia un tal rango potrà esser sempre contradetto dal debitore, e dai concreditori. E però noi non stimando possibile la soppressione dei giudizj di graduazione, ma soltanto possibile un loro più pronto disbrigo, facciam voti perchè il Legislatore si degni sulli medesimi disporre una procedura più breve, seguendo intanto ad illustrare la regolarità delle collocazioni.

417. Nel collocarsi, e pagarsi secondo l' ordine delle iscrizioni gl' ipotecarj creditori conviene per serbarlo evitare tutti quegli assurdi e inconvenienti, che s' incontrerebbero in un concorso sugli stessi fondi delle ipoteche generali con le speciali. Imperciocchè in un concorso sempre qualche ultimo cre-

(*b*) *Troplong Cap. 3. num. 566.*

Digitized by Google

ditore ipotecario resta scoperto, e facilmente sorge la ozione di un creditore avente ipoteca generale, che voglia esser pagato piuttosto con il prezzo di un designato immobile, che di un' altro. Ma se questa ozione non avesse per iscopo alcun suo vantaggio, marcherebbe allora una emulazione ridicola o dolosa e come tale meritevole di esser respinta (*b bis*). Che però in un concorso ov' emerga un conflitto fra le ipoteche generali anteriori, e le speciali posteriori si devono far cadere le collocazioni sopra i fondi, e loro prezzo in modo, che si conciliino possibilmente tutti gl' interessi secondo l' ordine delle iscrizioni (*c*). Al qual effetto quì si proporranno esempj di concorsi particolari e generali.

418. Esempio primo. *Cajo avea un' ipoteca generale di scudi diecimila sopra i beni di Sempronio iscritta li* 15. *Febbrajo* 1817. *Il patrimonio di Sempronio ascendente a circa scudi ventitremila era composto di soli tre fondi denominati le Rose, valutato* ₹ 11000., *Villamena* ₹ 5000., *Collalto* ₹ 4000., *non che di una casa valutata* ₹ 3000. *Sempronio dopo contratta la suddetta ipoteca generale, ne contrasse una speciale sopra il fondo le Rose per scudi quattromila a favore di Tizio, il quale vedendo, che l' ipoteca generale di Cajo colpiva anche gli altri due fondi Villamena, e Collalto, come pure una casa si contentò di tale speciale ipoteca, quale iscrisse li* 10. *Gennajo* 1820. *Ma crescendo sempre più il disesto economico di Sempronio, avvenne, che egli ipotecò specialmente ad Otta-*

(*b bis*) *Vedasi l' appresso num.* 426. *con l' Esempio secondo, e il num.* 427.

(*c*) *Rolland de Vallergues Dritto Civile Moderno num.* 629.

Digitized by Google

vio i fondi Villamena, Collalto, e la casa per scudi settemila, che iscrisse li 20. Luglio 1825. La suddetta casa però che non era assicurata disgraziatamente venne un' anno dopo consunta da un incendio. Nel 1830. il primo creditore Cajo non vedendosi pagato fece porre all' asta, quale creditore ipotecario generale il fondo le Rose, citando per la dovuta regolarità il creditore Tizio, attesa la sua speciale ipoteca. Or il detto Cajo come primo iscritto fra il suo credito, e le spese assorbe tutto il ritratto dalla vendita del fondo le Rose, e Tizio resta scoperto, senza speranza di poter più realizzare il suo credito. Infatti non gli giova di essere un creditore speciale di Sempronio anteriore all' altro creditore speciale Ottavio. Imperocchè avendo il primo creditore Cajo con la sua ipoteca generale scelto di perseguitare piuttosto il fondo le Rose, che Villamena, e Collalto, n' è avvenuto che la ipoteca speciale di Tizio sopra il detto fondo le Rose, è stata assorbita dalla scelta di Cajo secondo l' ipotecario dritto antico e moderno (c bis) *non previdente le odierne collusioni. All' incontro l' ipoteca speciale di Ottavio è rimasta esercibile sui fondi Villamena, e Collalto, ed egli benchè ultimo nell' ordine delle iscrizioni sarà pagato in confronto di Tizio, sebbene a lui anteriore.*

419. La sorte di un tal creditore speciale non pagato in confronto degli altri creditori speciali a lui posteriori in data ha eccitato la sensibilità dei più

(c bis) *L. 2. qui potiores in pignore hab.* « ivi « *Qui generaliter bona debitoris pignori accepit, eo potior est, cui postea praedium ex his bonis datur, quamvis ex caeteris pecuniam suam redigere possit.*

Digitized by Google

famosi giureconsulti francesi, onde soccorrere ed alleviare la sua condizione. Due sistemi sono stati progettati. Il primo si è, che il tribunale conceda a Tizio la surrogazione legale nei diritti del primo creditore per il quantitativo però de' suoi ₹ 4000., onde con questa surrogazione possa perseguitare i fondi *Villamena*, e *Coll' alto*, ed escludere il terzo creditore speciale Ottavio (*d*). Il secondo si è, che Tizio pagasse a Cajo primo creditore li scudi diecimila della sua ipoteca generale, e succedendo nella medesima, ne dividesse l' esercizio metà sul fondo le *Rose*, e metà sulli fondi *Villamena* e *Coll' alto* (*e*).

420. I tribunali di Francia hanno escluso quasi tutti il primo sistema, (*f*) perchè non si concepisce come un creditore speciale potrebbe essere surrogato a un' ipoteca generale, che si trova già estinta col prezzo del fondo venduto. All' incontro il secondo sistema, ineccezionabile sempre riguardo alla legalità del subingresso con pagamento, non sembra poi riguardo al modo di esercitarlo con la divisione dell' acquistata ipoteca egualmente realizzabile e legale, sebbene lo abbia indirettamente la Corte Reale di Parigi approvato (*g*). Anzi apparisce superfluo. Infatti, se nell' esempio quì proposto Tizio secondo creditore di Sempronio paga al primo creditore Cajo l' importo della sua ipoteca generale, perchè non può col subingresso legale in questa ottenuto (*h*) escutere insie-

(*d*) *Terribile Repertorio di Giurisprudenza Tom. 35. pag.* 43. *Corte di Roven* 14. *Marzo* 1826.

(*e*) *Grenier num.* 179. *Dalloz pag.* 399. *e* 400. *Troplong num.* 755.

(*f*) *Corte di Poitiers* 22. *Apr.* 1825. « *Corte di Cassazione* 17. *Aprile* 1830.

(*g*) *Dec. del* 14. *Novembre* 1814.

(*h*) *L.* 1. *L.* 5. *Cod. qui potiores in pignore habeantur.*

Digitized by Google

me col fondo le *Rose*, anche i fondi *Coll' alto* e *Villamena* ipotecati al terzo creditore Ottavio? Che bisogno vi è di ricorrere alla divisione? (*i*) Forse che Tizio non ha dritto dopo confermata a tenore di quanto si accennò nel fine del del §. 157. (*k*) la sua seconda speciale ipoteca coll' acquisto dell' anteriore ipoteca generale, di provvedersi e per l' una e per l' altra con escutere tutti li fondi occorrenti al loro relativo pagamento? D' altronde una tale divisione può sempre pregiudicare o al creditore posteriore Ottavio, o allo stesso surrogato creditore Tizio. Imperocchè il suddetto Tizio mai può prevedere e calcolare esattamente le spese, e le vicende di una subasta, di un' aggiu-

(*i*) *Brunemann. in L. 2. ff. qui potior. Sola generali munitus hypotheca potior est eo, cui specialiter postea res quaedam ex generaliter devinctis obligata fuerunt, idque in ipsis illis rebus specialiter posteriori obligatis, etiamsi creditori anteriori facile fuerit, ex rebus aliis generaliter obligatis suum consequi.*

(*k*) *A maggior chiarezza di quanto si disse al num.* 376. *bis di detto §.* 157. *si aggiunge quanto siegue: « Creditor posterior offerens debitum priori, ex ipsius persona consequitur multa, quae ex sua non posset. L. potior, §. fin. et ibi add. marg. ff. qui potiores in pign. « D' altronde il gius offerendi fra i creditori ipotecarj ha luogo forzatamente. L. 1. et Leg. priori, qui pot. in pign. hab. Così dispongono anche li Codici Francese art.* 1251. *num.* 1. *Siciliano* 1204. *num.* 1. *Parmense* 1228. *Ticinese* 631. *Albertino* 1341. *num.* 1. *All' incontro fra i chirografarj il gius offerendi ha luogo solo quando eglino hanno il possesso della cosa ipotecata. L. Mulier* 20. *ff. qui pot. in pign. hab. « Infine fra gli estranei ha luogo solo, quando v' interviene il consenso del creditore, a cui si vuole offerire, gl. in L. Aristo, verbo pignus. ff. quae res pign. obblig. non poss. Qualche Autore Francese sostiene, che nell' attuale sistema ipotecario il gius offerendi sia comune ai creditori chirografarj anche senza il possesso.*

Digitized by Google

dicazione. Tizio dividendo, secondo il suggerimento degli autori francesi la sua acquistata ipoteca generale di ₹ 10000. dovrebbe imputarne ₹ 5000. soltanto sopra il fondo *le Rose*, onde così sul residuale prezzo del medesimo soddisfarsi ancora della sua speciale ipoteca di ₹ 4000. (*k bis*). Se pertanto simil fondo si vendesse giusta il suo valore reale di ₹ 11000. o al di sopra, basterebbe certamente non solo a soddisfare Tizio dei ₹ 9000. e delle spese, ma inoltre vi sarebbe un sopravanzo. Ora un tal sopravanzo dovrebbe poi lasciarsi a favore del debitore originario secondo li §§. 1289. e 1336. del Pontificio Regolamento, o dei suoi chirografarj debitori con grave pregiudizio dell' ultimo creditore ipotecario Ottavio, il quale così rimarrebbe maggiormente scoperto del suo credito. Se poi il fondo le *Rose*, si vendesse al disotto del suo giusto valore, ovvero si aggiudicasse, e le spese fossero ingenti, allora ne soffrirebbe pregiudizio lo stesso Tizio il quale potrebbe restare scoperto di porzione del quantitativo ipotecario ivi diviso, oppure della sua speciale ipoteca.

421. Ad evitare siffatti inconvenienti, non che due giudizj, e due subaste per le due divise somme, sembra meglio indicato allo interesse del secondo creditore speciale e al disposto dalla legge quanto siegue. Tizio avendo riunito nella sua persona li due crediti ipotecarj contro Sempronio, uno generale, e l' altro speciale costituenti un totale di ₹ 14000. può benissimo, si ripete, far oppignorare anche li crediti *Villamena*, e *Coll' alto* onde comprenderli nella subasta del predio *le Rose*, incominciata dal cedente Cajo, e così col prezzo della loro vendita rinfrancarsi dei suddetti debiti ipotecarj, ambedue anteriori in data

(*k bis*) *Troplong num.* 350.

Digitized by Google

al credito ipotecario di Ottavio. Cosa mai può opporre quest' ultimo a simile domanda? Non è egli forse lecito a Tizio in forza della sua ipoteca generale acquistata da Cajo di perseguitare più fondi, affine di essere in tal modo anche pagato della sua speciale ipoteca? (*k ter*) D' altronde Ottavio è l' ultimo creditore, ed a lui come tale conviene soffrire il discapito, che sempre nasce dal prezzo dei fondi venduti in paragone dell' ammontare dei crediti, che vi sono affetti. Egli doveva, ed ha dovuto sapere, quando ha mutuati li ₹ 7000. a Sempronio, che i di lui beni erano gravati di un' ipoteca generale di ₹ 10000. e di un' ipoteca speciale di ₹ 4000., la prima delle quali poteva o in tutto, o in parte colpire i fondi a se ipotecati. Egli doveva prevedere la deperizione di qualche fondo, non che la morosità, la impotenza di Sempronio. Infatti tutte queste circostanze non possono non stare a carico dell' ultimo creditore ipotecario secondo il disposto dal presente paragrafo.

422. Potrebbe però accadere un' altro caso a danno del secondo creditore ipotecario Tizio, ed eccolo: *Il detto Ottavio terzo creditore reso conscio degli effetti del subingresso legale, mediante pagamento all' anteriore creditore, potrebbe egli prevenire Tizio nell' acquisto dell' ipoteca generale di Cajo, ed acquistatala potrebbe perseguitare il fondo* le Rose, *e così Tizio rimarrebbe scoperto della sua speciale ipoteca.*

423. Quì pure i giureconsulti francesi seguendo il sistema della divisione, dicono, che Ottavio può esser costretto dal giudice a dividere la sua acquistata generale ipoteca (*l*). Ma quì ancora non sem-

(*k ter*) *L. 6. Cod. qui potiores in pignore hab.*
(*l*) *Troplong num. 757.*

Digitized by Google

bra avere il giudice tale facoltà. Per tanto Tizio a vincere l' astuzia di Ottavio può, e deve aver dritto, qual secondo creditore di offerire anche ad Ottavio, come se fosse lo stesso Cajo, il pagamento dell' ipoteca generale, ed Ottavio non può rifiutarvisi. Imperocchè sebbene il gius comune accordi il diritto di offerire a qualunque ipotecario creditore, sempre però è preferito in tal diritto il secondo (*m*) a chiunque altro posteriore (*m bis*). Infine giova rimarcare, che il dritto di offrire resta accordato ai posteriori creditori anche ad oggetto, che gli anteriori non consumino in inutili spese il pegno comune, e quel quantitativo, che potrebbe ad essi toccare (*m ter*).

424. Terminato così lo sviluppo dei mezzi adottabili da un creditore d' ipoteca speciale, che ha acquistato il subingresso in un' ipoteca generale anteriore, potrà objettarsi, che un tal creditore spesso può essere impotente per mancanza di denari a fare un simile acquisto, e che perciò sarebbe più congrua la surrogazione da concederglisi di officio dal Tribunale. Ma si ripete, che il Tribunale non ha dalla legge simile facoltà, essendo la surrogazione di stretto diritto, e non potendosi estendere da un caso nell' altro. D' altronde, come potrebbe una persona venir surrogata ad un' ipoteca, che più non

(*m*) *L. 1. Cod. qui pot. in pign. hab.* « ivi « *Qui pignus secundo loco acceperit ita jus suum confirmare potest, si priori creditori debitam pecuniam solverit, aut cum obtulisset, neque accipere noluisset, eam obsignavit, et deposuit, nec in usus suos convertit.*

(*m bis*) *Creditor secundus in hypotheca quantum ad alios omnes, praeter priorem potior est, gl. poterit L. si prior §. sciendum, ff. qui potiores in pignore hypothecae anterioris.*

(*m ter*) *S. Rota. Dec. 35. num. 4. tom. Raccolta Tranquilli.*

Digitized by Google

esiste, mentre essendone stato il creditore pagato è tenuto a cancellarla? Che però trattandosi quì di diritto costituito, mai la surrogazione può ordinarsi dai tribunali per finzione di diritto, se a questa non li facoltizza il legislatore nel gius da costituirsi, siccome riverentemente s' implora (*m quater*).

425. In attenzione di tali legislative providenze non si lascia di osservare intanto, qualmente il secondo creditore non avendo denari per ottenere il subingresso legale può maneggiarsi col primo creditore dell' ipoteca generale, ed ottenere da lui con dilazione al pagamento un subingresso convenzionale, i di cui effetti, quando si è ottenuto sono li stessi della surrogazione legale (*n*). Per ultimo si accenna un mezzo facile, e più spedito di ogni subingresso legale, o convenzionale che quando tale si ravvisi potrebbe ancor esso adottarsi dal Legislatore, ampliando in ciò il disposto dal gius comune (*n bis*). Questo mezzo appellerebbe al beneficio di escussione, che il secondo creditore ipotecario potrebbe proporre, come lo può proporre ogni terzo possessore a forma degli

(*m quat*) *Il Codice Albertino vi ha proveduto espressamente col suo dettagliato art.* 2350. « ivi « *Qualora accada, che un creditore anteriore avente un ipoteca generale ottenga la sodisfazione del suo credito sopra uno, o più determinati fondi affetti da ipoteca speciale a favore di altro creditore, s' intenderà questi, ove sia perdente, subentrato per surrogazione legale all' ipoteca generale, che il creditore sodisfatto, aveva sopra gli altri immobili del debitore all' effetto di poter fare iscrivere su tali immobili il suo credito, ed essere poscia collocato sul prezzo dei medesimi alla data però soltanto della prima iscrizione fatta del proprio credito. Lo stesso diritto competerà sugli altri stabili del debitore ai creditori pendenti in seguito di detta surrogazione.*

(*n*) *L.* 24. §. 3. *ff. de reb. auct. Jud. possess.*

(*n bis*) *Il Gius Comune concede l' escussione ai soli fidejussori, e terzi possessori. Auth. Coll. I. tit.* 4. *cap.* 2.

Digitized by Google

appresso §§. 195., e 196. Infatti qual differenza vi è fra il terzo possessore e un creditore speciale? Se il terzo possessore può dire al creditore, che perseguita il suo fondo di perseguitare prima gli altri beni ipotecati per il suo credito, ed esistenti presso il debitore, perchè il primo creditore speciale non potrà dire all'anteriore creditore generale, che perseguiti invece dei fondi ipotecati a lui, quelli ipotecati al posteriore speciale creditore (*o*)? D'altronde il ripetuto generale creditore in ogni caso remotissimo d'insufficienza dei beni proposti ad escutersi può egli proseguire la sua azione in analogia del §. 136. per il residuo sul fondo ipotecato specialmente al prefato secondo creditore. La giurisprudenza francese non ha pensata, nè progettata l'escussione, di cui nel presente numero, perchè il loro art. 2170. corrispondente in genere al §. 195., non vi corrisponde poi perfettamente in ispecie, anzi resterebbe eccezionato in qualche parte dal loro appresso §. 2171.

426. Tuttociò, che si è fin quì detto, risguarda il concorso particolare, ove un'anteriore creditore generale agendo senza promuovere un concorso universale, in forza dei nostri §§. 1306. e 1377. pregiudica la seconda speciale, e la traccia ne è stata alquanto difficile, e speculativa. In un concorso poi generale ch'è composto almeno di tre creditori secondo il num. 1. del nostro §. 1500. una simile traccia è meno assai difficile. Infatti tutta la giurisprudenza dei tribunali, e dei ginreconsulti francesi sono di accordo in dire, che allora è più facile di conciliare tutt' i diritti a motivo, che può intervenire l'officio del giudice su tutti li creditori ivi concorsi, lo che non può verificarsi in un giudizio fra il debitore, e un solo creditore, o al più due creditori, siccome di-

(*o*) *Ubi eadem ratio, ibi eadem juris dispositio.*

Digitized by Google

mostra l' esempio soprariferito. In tale concorso pertanto o universale, o quasi universale qualche francese autore propone, che il pagamento dell' ammontare dell' ipoteca generale si faccia in proporzione dei beni venduti, cioè, che tutti questi contribuiscano un tanto per cento al pagamento dell' ipoteca generale (*p*). Altri autori vogliono, che la collocazione si faccia in modo, che i creditori più antichi nelle loro ipoteche siano pagati in preferenza degli ultimi mediante una divisione dell' ammontare dell' ipoteca generale, la quale non percuota *pro rata* tutti li creditori speciali, come farebbe il quantitativo per cento progettato di sopra, ma sibbene soltanto gli ultimi, che sarebbe la seguente.

426. *bis*. Esempio II. *Giovanni debitore possiede tre immobili, cioè* Pietralunga, Macchiozza, *e* Persiceto *del valore di* ₹ 1650. *l' uno circa, gravati però tutti tre fin dal* 1814. *di un' ipoteca generale di scudi duemila a favore di Luigi. Nel* 1820. *il prefato Giovanni ipotecò a Paolo specialmente il predio Macchiozza per scudi mille. Nel* 1823. *ipotecò eziandio specialmente il predio Persiceto a Giacomo per altri scudi mille. Perlochè tutto il capitale di Giovanni ascendente a* ₹ 5000. *circa resta gravato da quattromila scudi d' ipoteche. Ma i danni recati da un fiume finitimo a tali poderi li hanno residuati al valore di circa* ₹ 1000. *l' uno, cioè a* ₹ 3000. *in tutto. Or si apre ad istanza del primo creditore generale il relativo concorso nel* 1840. *mediante la chiamata in causa dei creditori speciali, e venduti tutti li beni se ne è ricavata la somma aumentativa fino a* ₹ 3300. *Le spese giudiziali assorbono*

(*p*) *Terribile Repertorio pag.* 129. *col* 2.

Digitized by Google

li ₹ 300. *aumentati , per cui non rimangono che* ₹ 3000. *a vantaggio dei creditori . Or se l' ipoteca generale di Luigi si colloca secondo la sua volontà sul prezzo dei fondi Pietralunga e Macchiozza , Paolo creditore speciale su detto predio Macchiozza , si troverebbe , benchè secondo immediato creditore , scoperto . All' incontro Giacomo terzo posteriore creditore speciale resterebbe pagato sul prezzo del predio Persiceto , perchè sul medesimo non vi sarebbe stata collocata l' ipoteca generale di Luigi . Or secondo la giurisprudenza francese l' ipoteca generale di Luigi dovrebbe portarsi e riferirsi metà al predio Pietralunga , e metà sul predio Persiceto . E così la detta giurisprudenza rende salva l' ipoteca di Paolo sul predio Macchiozza , perchè anteriore a quella di Giacomo gravante il predio Persiceto mentre poi rende scoperta l' ipoteca di detto Giacomo , perchè terzo , e ultimo iscritto .*

427. Ma li tribunali Pontificj ed in ispecie la S. Rota , che ne è la guida , e maestra hanno adottato un metodo più semplice e più legale , che è il seguente . I creditori ipotecarj devono pagarsi per ordine di data senza riguardo alcuno fra i generali , e li speciali sulla massa intera del prezzo cumulato dai beni venduti (*q*) . Imperciocchè , quando questi beni sono venduti , i creditori non hanno più diritto sulla cosa , ma sul prezzo . In ciò consiste la gran differenza , che passa fra la giurisprudenza francese , e la Romana . La prima sempre riconosce , e distingue la provenienza del prezzo nei beni , che lo

(*q*) *S. Rota Ariminen. Graduationis* 16. *Martii* 1827. « *Zanch. de praelat. num.* 40. « ivi « *Quoad praelationem nulla est differentia inter specialem et generalem hypothecam praesertim in concursu creditorum.*

Digitized by Google

banno mediante la vendita prodotto, come se il creditore generale per solo suo capriccio, e senz' avervi alcun interesse possa esigere di esser pagato piuttosto sui denari di un predio, che di un altro. La seconda cioè la giurisprudenza Romana (eccettuati i pesi particolari inerenti a uno stabile dopo la di lui vendita seguita insieme ad altri stabili) non fa più una simile distinzione, e non scorgerebbe nell' esigenza del creditore generale, che un' emulazione, e un riprovevole maneggio, come si disse al num. 418. Imperciocchè a lui quando è pagato deve essere indifferente, che lo sia piuttosto con i denari di un predio, che di un' altro di quelli colpiti dalla sua generale ipoteca. E perciò la S. Rota senza prevalersi dell' arbitrio di far pagare il generale creditore porzione sul prezzo di un predio, e porzione su di un altro, lo colloca direttamente per primo, se è tale, e quindi colloca sempre per ordine di data i creditori speciali cioè chi secondo per secondo, e chi terzo per terzo etc. Infatti così procedendosi nell' esempio sopranarrato, avviene, che sulla massa dei ₹ 3300. prezzo ricavato dai tre predii, il tribunale dopo conceduto il primo posto alle spese per ₹ 300. collocherebbe primieramente il creditore Luigi per scudi duemila, quindi il secondo creditore Paolo per scudi mille *che sarebbero provenienti dal fondo Macchiozza, rimasto libero dall' anteriore ipoteca generale di Luigi estinta col prezzo dei fondi Pietralunga, e Persiceto*. Ed essendo così esaurito il prezzo dei beni venduti al concorso, ognuno vede, che ne derivano li stessi effetti, che dalla francese divisione, cioè si evita l' inconveniente dimostrato nell' esempio, che Giacomo come terzo posteriore creditore fosse pagato in preferenza del secondo creditore Paolo.

Digitized by Google

427. *bis*. Tuttociò però s' intende nel caso che il fondo *Macchiozza* soggetto all' anteriore ipoteca speciale di Giacomo sia riuscito capace a sodisfarne l' intero ammontare in scudi mille. Diversamente sarebbe poi se il detto fondo ne fosse riuscito incapace sia per l' originario deficiente valore, sia per sopravenuta ingente deteriorazione, sia per rarità di oblatori, ed all' incontro il fondo *Persiceto* fosse capace a produrre più di scudi mille, e sopravanzasse a sodisfare col predio *Pietralunga* il primo creditore generale. Imperciocchè allora il riferito Paolo non anderebbe collocato nel secondo posto per li detti interi scudi mille, ma sibbene per il solo prezzo ricavato dal suo fondo, detratte le spese, e per il residuo andrebbe collocato fra i chirografarj. E la ragione si è, che s' egli venisse collocato per l' interi scudi mille, si farebbe danno a Giacomo terzo creditore. Infatti questo, se come terzo, soggiace, che il prezzo del fondo *Persiceto* a se specialmente ipotecato concorra a sodisfare l' ipoteca generale di Luigi, non è dovere poi che concorra a sodisfare la insufficienza del fondo *Macchiozza* specialmente ipotecato al secondo creditore. Ed anzi in simili contingenze sarebbe bene che il Tribunale ordinasse in lotti separati la vendita dei fondi ipotecati specialmente, onde così dopo sodisfatto il primo creditore generale, attribuire ai creditori speciali secondo l' ordine delle iscrizioni la relativa quota del ritratto del fondo loro specialmente ipotecato.

428. Ma se fin quì si è dimostrato quanto mai sia da rigettarsi l' esercizio materiale, ed emulatorio di un' ipoteca generale a danno dei creditori posteriori speciali, ora poi si vedrà, che non si deve aver riguardo affatto a questo danno, quando un creditore vuol esercitare la sua ipoteca generale sopra

Digitized by Google

un designato predio piuttosto che sopra un' altro per l' unico motivo di garantire così un' altra sua qualunque siasi posteriore ipoteca (*r*). Infatti diverso è il caso di un creditore, che ha una sola ipoteca generale per un solo credito, da colui che oltre la medesima ne ha ancora un' altra posteriore sia generale, sia speciale per un' altro diverso credito. Meglio ciò si rileverà dalli appresso III. e IV. esempj, l' uno dei quali riguarda il caso di un creditore avente due ipoteche generali di differente data e titolo, e l' altro il caso di un creditore avente un' ipoteca generale anteriore, e una speciale posteriore.

429. Esempio III. *Francesco ha due ipoteche generali contro il patrimonio di Stefano consistente in tre immobili, cioè* Valcerasa, Roccolo, *e* Colle bello *del valore approssimativo di circa scudi cinquemila. La prima ipoteca di Francesco di* ₹ 2000. *per credito dotale fu iscritta nel* 1820. *e la seconda di* ₹ 1000. *per credito di amministrazione fu iscritta nel* 1830. *Frattanto i suddetti immobili di Stefano deteriorarono in modo, che si riducono dal primitivo valore di* ₹ 5000. *appena a poco più di scudi tremila, per cui Francesco vedendo deteriorata la condizione di Stefano, lo escute al pagamento, e gli pone a subasta tutti e tre l' immobili. Nel relativo giudizio però sorte fuori Paolo avente un' ipoteca speciale contro il comune debitore Stefano di* ₹ 1000. *sopra il predio* Colle bello *iscritta nel* 1825. *Che fa allora Francesco? dichiara di volere esercitare la sua prima generale ipoteca del* 1820. *di* ₹ 2000. *sul predio* Valcerasa, *non che*

(r) *Rolland de Vallergues, Dritto civile moderno, parola Ordine, num.* 86. *Cassazione di Parigi* 4. *Marzo* 1833.

Digitized by Google

sul predio Colle bello, *sebbene quest' ultimo resti ipotecato specialmente a Paolo nel* 1825. *Dichiara altresì di volere esercitare l' altra sua posteriore generale ipoteca di* ₹ 1000. *del* 1830. *sul predio* Roccolo, *e così con tal designato esercizio si rinfranca di tutti li scudi tremila. Diversamente Francesco senza tale dichiarazione, senza tale esercizio delle proprie ipoteche nei predii da lui designati resterebbe scoperto nella sua seconda ipoteca generale. Imperciocchè secondo l' ordine materiale, e nel cumulo indistinto del prezzo dei poderi, Francesco sarebbe il primo per la sua ipoteca di* ₹ 2000. *del* 1820., *Paolo sarebbe il secondo per la sua ipoteca speciale di* ₹ 1000. *del* 1825., *e il prefato Francesco sarebbe il terzo per la sua ipoteca generale di* ₹ 1000. *del* 1830. *quale gli resterebbe inutile, mentre il patrimonio di Stefano ridotto a* ₹ 3500. *appena è bastante a pagare le due prime ipoteche con le spese.*

430. Esempio IV. *Invece il ripetuto Francesco ha due ipoteche sul patrimonio di Stefano, composto dei poderi come sopra. La prima è di* ₹ 2000. *ed è generale, non che iscritta fin dal* 1820. *La seconda è speciale di* ₹ 1000. *iscritta però nel* 1830. *sul predio* Roccolo. *All' incontro il detto Paolo ha un' ipoteca speciale di scudi mille iscritta nel* 1825. *sopra il predio* Collebello, *per cui ancor quì l' ipoteca speciale di Francesco, essendo la terza in ordine e in data resterebbe inutile attesa l' inopia del patrimonio. Che fa però Francesco? Dichiara quì ancora di esercitare la sua prima ipoteca generale di* ₹ 2000 *del* 1820. *sul predio* Valcerasa, *e* Collebello, *onde così lasciar sussistente la sua ipoteca speciale*

Digitized by Google

di $\frac{7}{8}$ 1000. *del* 1830. *benchè ultima a tutti sul predio* Roccolo.

431. Quì si obbietterà, che essendosi di sopra tanto raziocinato per provvedere, che un creditore posteriore non sia pagato in preferenza dell' anteriore, ora poi si decampi negli esempj succennati da simili raziocinj, e si ammetta l' opposto. Ma diverso essendo il caso, e il fatto degli due ultimi esempj dai primi, diversa deve essere anche l' applicazione del dritto. A tal uopo in ogni conflitto delle ipoteche generali con le speciali deve farsi sempre la seguente legale distinzione. L' esercizio dell' ipoteca generale di un creditore anteriore su di un fondo più che su di un' altro resta indifferente ad esso creditore, ovvero gli resta collegata a qualche suo proprio reale interesse? Se gli resta indifferente, il tribunale può, e deve provvedere alla indennità dell' ordine di data di ogni creditore ipotecario, onde non resti il posteriore pagato a preferenza dell' anteriore secondo li raziocinj dedotti nelli numeri e seg. dell' attuale paragrafo, e della massima legale, che un creditore non deve esercitare la sua ipoteca generale in modo, che mentre a se non giova pregiudicar possa agli altri (*r bis*). Se poi l' esercizio su di un fondo più che di un' altro resta per il creditore d' ipoteca generale collegato al suo reale interesse, non può il tribunale privarlo dell' azione di volere esercitare la sua ipoteca in quel modo, che crede più conducente ai suoi vantaggi (*s*), per-

(*r bis*) *Quod tibi non prodest, et alteri nocet, fieri non debet.*

(*s*) *Cassazione di Parigi 4. Marzo 1835. lo stesso li 24. Decembre 1844. Belli Giornale del Foro « ivi « Quando un ipoteca generale è in concorso in una stessa graduatoria sui beni del debitore colle ipoteche speciali, il creditore il di cui*

Digitized by Google

chè chi usa del suo diritto con ragionevole motivo non reca ingiuria ad alcuno (*t*).

432. Tutte le questioni e difficoltà soprannarrate si sono riferite al concorso delle ipoteche generali con le speciali tanto per un sol credito quanto per diversi distinti crediti. Or a compimento dell' illustrazione dell' attuale §. 178. devono enuclearsi ancora quei casi ove un creditore per uno stesso credito ha due ipoteche diverse non tanto di qualità, quanto di epoca. Imperciocchè non occorre discussione sul caso ovvio, che si avverava spesso anticamente, quando per uno stesso credito si concedeva contemporaneamente dal debitore ipoteca generale, ed ipoteca speciale nel medesimo atto. D' altronde tale caso adesso non si verifica, che nella esecuzione dei contratti antichi muniti d' obbligo camerale, ed allora ha luogo senza opposizioni la stabilita massima, che un tal creditore non può esercitare la ipoteca generale in pregiudizio del secondo creditore, ma prima deve esercitare la speciale, intendendosi la ipoteca generale concessa in di lei sussidio (*t bis*).

diritto si estende sulla generalità degli immobili può farsi collocare su quell' immobile, che più gli piace scegliere, per assicurare il pagamento di un' altro credito, che gli appartiene, e che senza di ciò non sarebbe utilmente collocato.

(*t*) *Non videtur injuriam facere, qui jure suo utitur gl. pe. Cod. 2. L. de pign. L. 2. Cod. de pign.* « ivi « *Creditor unus solus habens plura bona hypothecata potest persequi quaecumque velit.*

(*t bis*) *Hypothecam specialem et generalem habens non recurrit ad generalem in praejudicium secundi creditoris, si specialis sufficiat ad debitum. L. 2. Cod. de pign. Zanch. de Praelat. pag. 411. num. 27.* « ivi « *Generalis hypotheca habet conditionem in se, si specialis non sufficiat. S. Rota, Bononien. Graduationis 25 Julii 1838. num. 5.*

Digitized by Google

432. *bis*. Il caso pertanto, che spesso può presentemente accadere, si è quello che un creditore abbia per lo stesso credito una ipoteca speciale anteriore, e quindi un' ipoteca generale posteriore.

Esempio V. *Antonio ha un' ipoteca speciale di scudi mille iscritta nel* 1820. *contro Vito, sopra un di lui immobile voc.* Alcione *del valore di* ₹ 1100. *Per non essere Antonio stato soddisfatto di tal credito, nel* 1825. *ne convenne Vito, contro del quale ottenne sentenza giudiziale, che iscrisse in detto anno la sorte, frutti, e spese per* ₹ 1500. *Quindi Vito ipotecò quasi subito cioè nel* 1826. *altri tre suoi poderi voc.* Bellavista, Carciofolara, *e* Donagrano *del valore complessivo di* ₹ 1500. *cumulativamente prima a Belisario per* ₹ 500., *quindi a Camillo per* ₹ 400. *e finalmente a Domenico per* ₹ 500. *i quali tutti tre ne presero iscrizione in differenti mesi dell' anno* 1826. *Il totale dei debiti ipotecarj pertanto di Vito ascendeva così a sc.* 2400., *quale con i frutti arretrati e spese molto sorpassava il complessivo valore dei sopradesignati fondi ammontanti in tutto come si è detto a sc.* 2600. *Checchè sia però Vito con tali sovvenzioni pagò porzione dei frutti e spese per la somma di sc.* 250. *ad Antonio primo creditore, e così lo tenne a bada fino al* 1830. *In quest' epoca Belisario secondo iscritto debitore fa porre a subasta tutti e tre i poderi summenzionati, citando gl' iscritti creditori. Antonio munito dell' ipoteca generale giudiziaria del* 1825. *si presenta nel giudizio di graduazione per essere collocato secondo l' ordine di data come primo. Gli si oppone però dai creditori posteriori speciali, ch' egli deve farsi pagare in preferenza sul prezzo del fondo Al-*

Digitized by Google

cione che gli è stato specialmente ipotecato per il suo credito fin dal 1820. *Egli risponde, che il prezzo di questo fondo ascendente come si disse a sc.* 1100. *circa non è sufficiente per pagarlo interamente del suo originario credito, e delli residuali frutti e spese, in tutto sc.* 1250., *per cui intende esercitare piuttosto la ipoteca generale presa per sc.* 1500. *che la speciale presa in origine per soli sc.* 1100.

433. Il Tribunale però giusta il Romano diritto (*u*) dovrebbe negare nell' attuale caso al creditore la scelta di simil esercizio, inviarlo ad esercitare la sua ipoteca speciale, e collocare francamente i posteriori creditori speciali. Ma dovrebbe ancora far prestare da loro, o almeno dall' ultimo di loro una regolare cauzione di reintegrare il rinviato creditore di ciò, che potesse mancare allo intero pagamento del suo credito, dopo escusso in breve determinato e perentorio termine il predio soggetto alla sua speciale ipoteca (*x*). E siffatto modo di decidere è stato più volte adottato dalla S. Rota non solo in forza del gius comune, ma eziandio in correspettività dell' attuale ipotecaria giurisprudenza (*y*). In quanto poi alla cauzione, sebbene non siano stati dedotti opportuni casi alla S. Rota per doverla or-

(*u*) *L. quamvis*, 2. *Cod. de Pign. et hypoth. S. Rota Perusina Graduationis* 10. *Martii* 1827. *Romana Graduationis* 11. *Jun.* 1841. *num.* 3. *Grenier sulle ipoteche num.* 185.

(*x*) *Troplong n.* 762. *Ad una tal cautela resterebbe analoga la L.* 9. *Cod. de distr. pign.* « ivi « *Quod si quid deerit, non prohibemini caetera etiam bona jure conventionis consequi*.

(*y*) *Faventina Pecuniaria* 10. *Martii* 1817. *num.* 4. « ivi « *Qui vero prius specialem, deinde generalem stipulatus est hypothecam, prius speciali debet experiri*.

Digitized by Google

dinare, pure è venuta ad ammetterla implicitamente, quando ha detto, che il creditore deve esser rinviato alla speciale ipoteca con la certezza però di esser sodisfatto (*z*).

434. Ma quì deve ponderarsi, che l'esercizio prima della speciale, e dipoi della generale ipoteca si è un benefizio introdotto dal dritto comune a favore dei creditori posteriori (*aa*), sempre però secondo l'ordine delle iscrizioni. Quindi non sarebbe adottabile, laddove si rivolgesse invece contro l'ordine, e a danno di qualcuno delli medesimi. Infatti il danno di qualcuno delli creditori posteriori si verificherebbe in un lungo caso proposto dal celebre Troplong (*bb*), ove un terzo creditore speciale facendo rinviare l'anteriore creditore generale ad esercitare la sua prima speciale ipoteca sul relativo fondo, verrebbe a far sì, che un secondo creditore speciale restasse scoperto, ed esso terzo creditore resterebbe invece pagato contro il disposto dall'attuale paragrafo, che vuole i creditori pagati secondo l'ordine delle iscrizioni. E però un simile caso formerebbe un eccezione straordinaria al beneficio di rinviare il creditore munito delle due ipoteche ad esercitare la speciale prima della generale. Il lodato Troplong non ha immaginata ammissibile una tale eccezione, perchè ha ravvisata la legge del

(*z*) *Faventina Pecuniaria* 10. *Martii* 1817. *num.* 7. « *ivi* « *Si creditor specialem, et generalem habeat hypothecam, cogi non potest ut speciali prius utatur, nisi certum sit ex rebus eidem subjectis, suum posse creditum redigere.*

(*aa*) *L.* 2. *Cod. de pign. et hypoth. Zanch. de Praelat. Exerc.* 4. §. 5. *num.* 9. « ivi « *sed hoc* (*beneficium*) *in gratiam posterioris creditoris introductum est, ne illius conditio deterior fiat.*

(*bb*) *Cap. V. delle Ipoteche num.* 763.

Digitized by Google

dritto Romano, qual legge assoluta cui consiglia ognuno rassegnarsi e non qual legge equitativa, e di puro beneficio. Or un beneficio introdotto a favore di alcuno non deve rivolgersi a di lui danno (*cc*). Così generalmente ha eziandio deciso in ogni ipotecaria questione la S. Rota (*cc bis*).

435. Dopo tali animadversioni sul creditore munito sempre per uno stesso credito d' ipoteca speciale anteriore, e d' ipoteca generale posteriore, conviene passare all' inverso caso, che un creditore sia munito d' ipoteca generale anteriore, e d' ipoteca speciale posteriore. In simile caso pertanto non può esso creditore venire astretto ad esercitare quest' ultima, ma può benissimo scegliere, ed esercitare invece prima la generale (*dd*). E la ragione si è, che il creditore col farsi accordare la posteriore speciale ipoteca non può presumersi, che abbia voluto rinunziare alla generale, ma deve anzi presumersi che abbia voluto accrescere sicurezze a sicurezze.

436. Esempio VI. *Di altra regiudicata rotale. Luigi Mazzini in un concorso di beni si presentava con una generale ipoteca di due cambj iscritta legalmente nel* 1800. *Quindi si presentava Giuseppe Acquaviva per un credito di sc.* 900. *iscritto nel* 1802. *Il detto Mazzini però nel* 1806. *aveva potuto ottenere per i suddetti due cambj un' altra ipoteca speciale, oltre la generale, che già*

(*cc*) *Quod favore quorumdam constitutum est, quibusdam casibus, ad laesionem eorum, nolumus inventum videri.*

(*cc bis*) *S. Rota Favent. Pecun.* 10. *Martii* 1817. *num.* 6.

(*dd*) *S. Rota Veliterna, praefitionis termini* 9. *Dec.* 1836. *Arg. Tranquilli* « ivi « *In vim generalis hypothecae agi creditor potest contra bona debitoris, prout magis ei lubet, nec impeditur a speciali hypotheca quam postea suscipere ipse curaverit.*

Digitized by Google

aveva, come si è detto fin dal 1800. *Or la S. Rota decise, che Mazzini potesse esercitare la sua prima ipoteca generale del* 1800. *e non dovesse esser costretto ad esercitare preventivamente la sua posteriore speciale ipoteca del* 1806. *siccome pretendeva Acquaviva* (*ee*). Imperciocchè quando l' ipoteca generale precede la speciale allora il creditore può servirsi indistintamente di qualunque delle due; quando però un tal fatto non rechi pregiudizio ai posteriori creditori (*ff*).

437. Da tutto ciò, che fin quì è stato esposto si conclude: Primo, che un secondo creditore in un concorso particolare potrebbe per non perdere il profitto della sua speciale ipoteca obbligare l' anteriore creditore avente un solo credito munito di generale ipoteca ad escutere invece i beni del terzo posteriore creditore anzichè dispendiarsi esso nell' acquisto del subingresso legale (*gg*). Secondo, che l' importo dell' ipoteca generale di un credito si deve in un concorso generale prelevare dalla massa del prezzo degl' immobili venduti secondo l' ordine della sua iscrizione anzichè dividerla ratatamente sul prezzo di ciascun immobile (*hh*), onde nella residuale massa soddisfare secondo l' ordine i creditori speciali, quando il fondo loro affetto sia capace (*hh bis*). Terzo, chi ha un ipoteca generale per un credito e

(*ee*) *S. Rota Faventina Pecun.* 10. *Martii* 1817. *num.* 4. « ivi « *Non est creditor cogendus ut praemittat excussionem pignoris specialis, sed generali hypotheca juxta originis praerogativam recte pergit ut sibi debitum recuperet.*

(*ff*) *S. Rota Rom. Grad.* 11. *Jun.* 1841. *num.* 3. *Praefata creditoris facultas limitatur in casu, quod posteriores creditores detrimentum sentiant.*

(*gg*) *Esempio I. num.* 420. 421. 422. e 425.

(*hh*) *Esempio II. num.* 426. 427.

(*hh bis*) *Vedasi il num.* 427. *bis.*

Digitized by Google

un' altra posteriore ipoteca sia generale, sia speciale per un diverso credito, può esercitare nel modo, che più gli conviene sì la prima, che la seconda ipoteca, onde farsi pagare dell' importo di ambedue le ipoteche, ancorchè ne senta danno un creditore intermedio (*ii*). Che se avesse una contemporanea ipoteca generale, e speciale per un istesso credito deve prima escutere la speciale (*kk*). Quarto: chi ha una ipoteca speciale anteriore, e un' ipoteca generale posteriore sempre per un' istesso credito, non può esercitare quest' ultima, ma deve essere rinviato ad esercitare la prima previa però cauzione dei posteriori creditori speciali di soddisfarlo in caso d' insufficienza (*ll*). Un tal rinvio poi non ha luogo se invece di conservare, introvertesse l' ordine delle iscrizioni di detti creditori (*ll bis*). Quinto, chi ha all' opposto un' ipoteca generale anteriore ed una speciale posteriore, benchè sia per lo stesso credito non può essere obbligato ad esercitare quest' ultima, ma può esercitare quale delle due indistintamente gli piace (*mm*).

438. Terminate così tutte le possibili combinazioni dell' ipoteche generali con le speciali, sarà lecito di far voti perchè dal Legislatore si potesse disporre in modo che tutte l' ipoteche legali e giudiziarie si riducessero speciali in analogia del §. 138. Infatti questo concorso delle ipoteche generali con le speciali forma il più grande imbarazzo ai tribunali, ed ai giureconsulti, per le combinazioni sì casuali, che maliziose, alle quali possono dar luo-

(*ii*) *Esempio III. e IV. num.* 429. *e* 430. *bis.*
(*kk*) *Num.* 431. *in fine.*
(*ll*) *Esempio V. num.* 432. *e* 434. *Vedasi per analogia l' appresso nota* (*xx*).
(*ll bis*) *Vedasi il detto num.* 434.
(*mm*) *Esempio VI. num.* 436.

Digitized by Google

pulsato (*rr*) e rinviato ad esercitare la sua ipoteca speciale sul fondo censito quando ne sia capace, e a tenore delle circostanze sia ripetibile il capitale, non ostante l'ipoteca generale annessa sempre agli antichi censi, così portando le massime quì sopra fissate (*ss*). Se poi il concorso comprende anche il fondo censito allora il censo è sempre repetibile perchè si presume nel debitore la volontà di redimerlo (*ss bis*). Anzi la redenzione del censo in tali casi diviene coattiva ad oggetto di potere con la eccedenza della vendita del fondo censito sodisfare anche gli altri posteriori creditori (*tt*). La ipoteca poi del censo nel collocamento secondo l'ordine della data deve portarsi non per il capitale corrispondente all' annuale rendita, ma sibbene per il capitale, con cui venne imposta, tanto se questo sia maggiore, che inferiore al prodotto della rendita. Lo stesso deve adottarsi per riguardo alle ipoteche dei frutti compensativi.

442. Per le ipoteche poi dei debiti condizionali, eventuali, o indeterminati la collocazione secondo l'ordine di data non può andar disgiunta dalle providenze relative. Se la condizione o l'evento non può assolutamente in seguito mancare, e presto, o tardi deve realizzarsi, e d'altronde non vi sono creditori posteriori, allora nel collocarsi la inerente ipoteca secondo l'ordine di data il capitale corrispondente deve esser lasciato o in mani del com-

(*rr*) *S. Rota Perusina Graduationis* 31. *Martii* 1828. *num.* 17. *e* 18.

(*ss*) *S. Rota Cesenaten. Graduationis* 15. *Jun.* 1827. *num.* 15. *e* 16.

(*ss bis*) *d. Cesenaten. num.* 11. 12 *e* 13.

(*tt*) *S. Rota Romana Graduationis* 19. *Jun.* 1821. *num.* 1. 2. *e* 3.

Digitized by Google

pratore o farsene sicuro rinvestimento. I frutti poi decorrenti fino alla verifica della condizione o dell' evento si percepiranno dal debitore o dai creditori insoluti, mentre dopo la verifica il predetto capitale passerà in mani del creditore (*uu*).

442. *bis*. Se poi la condizione, o l' evento può in seguito mancare e non mancare, riuscire e non riuscire, e d' altronde vi sono creditori posteriori, allora resta indicato piuttosto di collocare per sola memoria con l' ordine di data i creditori condizionali ed eventuali, e concedere il loro importare ai creditori posteriori, prestata la solidaria e regolare cauzione di pagare il detto importo ai creditori collocati per memoria in caso, che si verifichi la condizione o l' evento (*xx*). Altrettanto si dica per la ipoteca indeterminata, quale sarebbe un rendimento di conti ancor non reso, in pendenza del quale la somma determinata nell' ipoteca sarà pure collocata per memoria, e provveduto con la cauzione, come sopra. La giurisprudenza francese propone indistintamente le (*yy*) suddette due provvidenze tanto per l' evento, o condizione di solo ritardo, quanto per quella di dubbia riuscita. Sarebbe però opportuno, che il Legislatore vi provvedesse con apposito articolo a simiglianza del Codice Albertino (*yy bis*).

(*uu*) *Troplong num.* 939. *ter in fin.*

(*xx*) *Potier introd. num.* 139. *Grenier num.* 187. « *Ciò equivalerebbe all' antica clausola nei concorsi* de restituendo anterioribus, et potioribus *giusta la Le.* 5. Procuratoris ff. de tributoria actione §. 19. « ivi « Sed quoniam fieri potest, ut alius quoque vel alii existere possint mercis peculiares creditores, cavere debet creditor iste, pro rata, se refusurum, si forte alii emerserint creditores.

(*yy*) *Rolland de Vallergues Dritto Civile Moderno. Parola Ordine num.* 110.

(*yy bis*) *Art.* 2349. « ivi « *Nel giudizio di graduazione il*

Digitized by Google

go (*nn*). L' accennare quì li modi per la suddetta riduzione, oltrechè nuocerebbe alla brevità delle presenti elucubrazioni convertirebbe il medesimo in un trattato di legislazione ipotecaria. D' altronde il Codice Olandese può ben fornire dei lumi a quest' oggetto, mentre esso non solo non ammette che le ipoteche dei beni presenti, ma inoltre rigetta tutte le ipoteche sì legali, che giudiziarie, e ha adottato il sistema della specialità in un modo assoluto. Infine la specialità per ogni sorta d' ipoteche è stata progettata ora anche in Francia, come già fu accennato nei passati num. 245. e 265. *ter*, e perciò vi è motivo maggiore ad opinare, che potrebbe anche presso di noi una volta adottarsi.

439. Passando invece a parlare delle rendite vitalizie o perpetue, e delle ipoteche eventuali, e condizionali, vanno ancor queste per un respettivo capitale collocate per ordine di data fra la massa di tutte l' altre ipoteche secondo il §. 178. ma con diverse provvidenze. Alcune provvidenze ancora vanno adottate per quei creditori, che non sono capaci di ricevere il prezzo dell'ipoteca, come si dirà al num. 443.

439. *bis*. Chi gode pertanto un vitalizio ipotecato, non può genericamente, salve le disposizioni particolari del contratto, ripeterne in un concorso il capitale, perchè il vitalizio non ha alcuna sorte principale, ed il suo valore diminuisce di molto con l' andare del tempo a misura, che il vitaliziato diviene più vecchio (*oo*). Egli ha soltanto diritto di richiedere, oltre i vitalizj insoluti se vi fossero di

(*nn*) *Cujaccio in tali consimili casi soleva dire:* Qui versus crux est juris studiosorum: Quaest. Papin. Lib. 13. ad Leg. ult. de cond. inst.

(*oo*) *Pothier, Const. de rente, cap.* 8. *num.* 231.

Digitized by Google

un biennio, e del corrente in analogia del seguente §. 181., che nella distribuzione del prezzo ai creditori ipotecarj posteriori si prelevi un capitale più che sufficiente a produrre la sua annua rendita vitalizia. Imperciocchè dopo morto lui tal capitale deve distribuirsi fra i creditori ipotecarj rimasti insoluti, e perciò nella graduazione si può designare la collocazione dei medesimi sul capitale da conseguirsi, quando sarà accaduta la morte del vitaliziato (*pp*).

440. Ed anzi secondo le circostanze potrebbesi nella graduazione collocare per memoria il vitaliziato per il capitale destinato al pagamento della sua rendita in detta graduazione, ed abbandonare subito tal capitale ai creditori posteriori, quando i medesimi dessero una ineccezionabile, ampla cauzione ipotecaria, e personale per il pagamento del vitalizio (*qq*). I giureconsulti francesi si sono su questo articolo diffusi in sottilissime questioni, che quì non si dettagliano per brevità mentre riguardano piuttosto i vitaliziati per testamento. Infatti li vitaliziati per contratto si cautelano ora con disposizioni così precise da render forse inutili anche le provvidenze quì indicate.

441. Le rendite perpetue nello Stato Pontificio sono costituite dai canoni, da censi, e talvolta da frutti compensativi. Riguardo ai primi conservando essi, come tante volte si è detto, il dominio dei fondi non occorre parlarne. Riguardo ai secondi deve attendersi, se nel concorso, e nei beni a lui sottoposti resti compreso, o no il fondo censito. Se pertanto nel medesimo non resta compreso il fondo censito allora il creditore deve essere ri-

(*pp*) *Grenier num.* 186.
(*qq*) *Troplong num.* 959.

Digitized by Google

pulsato (*rr*) e rinviato ad esercitare la sua ipoteca speciale sul fondo censito quando ne sia capace, e a tenore delle circostanze sia ripetibile il capitale, non ostante l' ipoteca generale annessa sempre agli antichi censi, così portando le massime qui sopra fissate (*ss*). Se poi il concorso comprende anche il fondo censito allora il censo è sempre repetibile perchè si presume nel debitore la volontà di redimerlo (*ss bis*). Anzi la redenzione del censo in tali casi diviene coattiva ad oggetto di potere con la eccedenza della vendita del fondo censito sodisfare anche gli altri posteriori creditori (*tt*). La ipoteca poi del censo nel collocamento secondo l' ordine della data deve portarsi non per il capitale corrispondente all' annuale rendita, ma sibbene per il capitale, con cui venne imposta, tanto se questo sia maggiore, che inferiore al prodotto della rendita. Lo stesso deve adottarsi per riguardo alle ipoteche dei frutti compensativi.

442. Per le ipoteche poi dei debiti condizionali, eventuali, o indeterminati la collocazione secondo l' ordine di data non può andar disgiunta dalle providenze relative. Se la condizione o l' evento non può assolutamente in seguito mancare, e presto, o tardi deve realizzarsi, e d' altronde non vi sono creditori posteriori, allora nel collocarsi la inerente ipoteca secondo l' ordine di data il capitale corrispondente deve esser lasciato o in mani del com-

(*rr*) *S. Rota Perusina Graduationis* 31. *Martii* 1828. *num.* 17. *e* 18.

(*ss*) *S. Rota Cesenaten. Graduationis* 15. *Jun.* 1827. *num.* 15. *e* 16.

(*ss bis*) *d. Cesenaten. num.* 11. 12 *e* 13.

(*tt*) *S. Rota Romana Graduationis* 19. *Jun.* 1821. *num.* 1. 2. *e* 3.

Digitized by Google

pratore o farsene sicuro rinvestimento. I frutti poi decorrenti fino alla verifica della condizione o dell' evento si percepiranno dal debitore o dai creditori insoluti, mentre dopo la verifica il predetto capitale passerà in mani del creditore (*uu*).

442. *bis*. Se poi la condizione, o l' evento può in seguito mancare e non mancare, riuscire e non riuscire, e d' altronde vi sono creditori posteriori, allora resta indicato piuttosto di collocare per sola memoria con l' ordine di data i creditori condizionali ed eventuali, e concedere il loro importare ai creditori posteriori, prestata la solidaria e regolare cauzione di pagare il detto importo ai creditori collocati per memoria in caso, che si verifichi la condizione o l' evento (*xx*). Altrettanto si dica per la ipoteca indeterminata, quale sarebbe un rendimento di conti ancor non reso, in pendenza del quale la somma determinata nell' ipoteca sarà pure collocata per memoria, e provveduto con la cauzione, come sopra. La giurisprudenza francese propone indistintamente le (*yy*) suddette due provvidenze tanto per l' evento, o condizione di solo ritardo, quanto per quella di dubbia riuscita. Sarebbe però opportuno, che il Legislatore vi provvedesse con apposito articolo a simiglianza del Codice Albertino (*yy bis*).

(*uu*) *Troplong num.* 939. *ter in fin.*

(*xx*) *Potier introd. num.* 139. *Grenier num.* 187. « *Ciò equivalerebbe all' antica clausola nei concorsi* de restituendo anterioribus, et potioribus *giusta la Le.* 5. Procuratoris ff. de tributoria actione §. 19. « ivi « Sed quoniam fieri potest, ut alius quoque vel alii existere possint mercis peculiares creditores, cavere debet creditor iste, pro rata, se refusurum, si forte alii emerserint creditores.

(*yy*) *Rolland de Vallergues Dritto Civile Moderno. Parola Ordine num.* 110.

(*yy bis*) *Art.* 2349. « ivi « *Nel giudizio di graduazione il*

Digitized by Google

443. Intorno alla capacità delle persone per ricevere il pagamento delle ipoteche collocate per ordine di data, il Pontificio Regolamento non ne fa parola in alcun luogo, benchè nell' anteriore §. 111. abbia proclamata la generica incapacità di talune nell' imporre, o convenire ipoteca. Il codice francese non manca di ciò ripetere, sebbene indirettamente, anche per rapporto ai pagamenti (*zz*). Comunque sia nel silenzio del regolamento il gius comune viene in soccorso del Magistrato, e gl' indica le provvidenze opportune. Queste poi sono a un dipresso sempre le stesse. E perciò il Magistrato ordinerà, che le somme delle ipoteche spettanti alle persone, e corpi morali di cui al detto §. 111. e collocate per ordine di data rimangano assicurate presso l' acquirente dei fondi subastati, ovvero presso una cassa di deposito (*aaa*) fino che le suddette persone ne presentino rinvestimento legale, o facoltà solenni per erogazione alle loro urgenze.

444. In fine si annota, che il cessionario di una porzione del credito ipotecario deve essere pagato in preferenza del cedente, che vi rappresenta un' altra porzione. Imperciocchè sarebbe contrario alla buona fede, che il venditore della porzione del credito ceduto, dopo averne ricevuto il prezzo, venisse col suo proprio fatto ad impedire, che il creditore ricuperasse la somma da lui sborsata (*bbb*). All' in-

Tribunale riguardo ai crediti eventuali, non meno che riguardo ai censi, ed alle rendite, ed ai crediti non ancora esigibili darà i provvedimenti opportuni per conciliare le ragioni di tutti gl' interessati, ed assicurare intanto coi mezzi opportuni i crediti, che non fossero come sopra esigibili, e che fossero però in ordine utile di collocazione.

(*zz*) *Art.* 2186.

(*aaa*) *Troplong num.* 993.

(*bbb*) *Troplong num.* 367. *Grenier num.* 93.

Digitized by Google

contro i cessionarii di un credito ipotecario restano pagati secondo l' anteriorità della loro cessione a differenza dei cessionarj dei crediti privilegiati. E la ragione si è, che i primi traggono origine dal tempo, i secondi dalla causa (*ccc*).

(*ccc*) *Troplong num.* 608.

---

§. 179. (*)

Le ipoteche iscritte in un medesimo giorno attribuiscono ai creditori un eguale grado senza veruna differenza fra le iscrizioni fatte in un' ora, e quelle fatte in un' altra, abbenchè la medesima si fosse indicata dal conservatore.

445. In ciò saviamente il dritto moderno ha corretto il gius comune, per il quale una sensibile differenza di tempo bastava per dare la prelazione a quel creditore, la di cui ipoteca fosse stata anteriore (*a*). Difatti se la differenza dipendesse dalla priorità dell' ora potrebbero risultarne frodi o errori, ed il più breve sbaglio produrrebbe gravissimi inconvenienti.

446. La disposizione poi del presente paragrafo è applicabile a tutte le moderne ipoteche legali, giu-

(*) *È conforme l' art.* 2147. *del Codice Francese, Siciliano* 2041. *Parmense* 2215. *Albertino* 2236. *Legge Toscana* 107. *Il Codice Ticinese poi quando più ipoteche siano iscritte nello stesso giorno, dà la prelazione a quella, che ha il numero progressivo anteriore.*

(*a*) *Vot. ad Pandect. tit. qui pot. in pign. hab. num.* 29.

Digitized by Google

diziarie, e convenzionali, ma non alle ipoteche iscritte in principio dell'attivazione del sistema ipotecario, che fu con le proroghe a tutto Decembre 1809. (*a bis*) per il Regno Italico, ossia per le Legazioni, e Marche in esso allora comprese, e a tutto Giugno 1811. per il resto dei Stati Pontificj. Imperocchè le ipoteche convenute anteriormente, ed iscritte in quei tempi conservarono a tenore delle leggi allora promulgate la loro priorità a termini del gius comune, e risaliscono perciò all' epoca del relativo istromento. Pertanto circa tali antiche ipoteche, l' epoca suddetta è quella, che determina il grado della loro priorità a norma del gius comune, cui le nuove leggi non avendo forza retroattiva non potevano derogare.

447. Circa poi le ipoteche derivanti da iscrizioni dei privilegj, l' attuale paragrafo non parla. Imperciocchè il privilegio per natura sua ha la preferenza sopra qualunque sorta d'ipoteca, quando gli resta non inferiore, ma eguale nella data (*b*). E ciò sia detto per quei privilegii, i quali iscritti nel giorno della nascita, la loro iscrizione si combina nello stesso giorno che s' iscrivono altre ipoteche contro un medesimo debitore (*b bis*). Infatti non vi può esser dubbio di preferenza per quei privilegii, che nati in un tempo anteriore, sono iscritti poi nello stesso giorno, che una qualunque ipoteca, mentre il termine utile loro accordato dal §. 100. del Pontificio Regolamento, li retrotrae al giorno che nacquero. Ed anzi se un architetto un

(*a bis*) *Se al num.* 304. *fu detto, che nello Stato Pontificio il sistema ipotecario principiò il* 1. *Agosto* 1809. *fu inteso dirlo per la porzione addetta al Regno Italico.*

(*b*) *Grenier sulle Ipoteche num.* 111. *e* 112.

(*b bis*) *Rolland de Vallergues parola Iscrizioni num.* 363

Digitized by Google

venditore, un creditore di un defonto, un legatario avessero presa iscrizione in tempo utile, ma posteriore all' iscrizione di un semplice creditore ipotecario, pure la preferenza sarà sempre accordata ai medesimi, per la ragione, che la loro ipoteca privilegiata si retrotrae in confronto di ogni altra ipoteca a tenore del già discusso §. 100.

447. *bis*. Non è poi adottabile l' altra opinione, che il creditore privilegiato il quale non ha iscritto in termine utile, e che iscrive nello stesso giorno, che un creditore ipotecario, possa essergli preferito unicamente in ragione del privilegio. Infatti se questo privilegio ha cessato di esser tale dopo il termine utile, ed è assimilato, ridotto, e qualificato a semplice ipoteca legale, che produce effetto soltanto dal dì della sua iscrizione (*c*) come mai potrebbe abbracciarsi la suddetta opinione? Il chiarissimo Tranquilli, in una sua nota al num. 88. del Grenier nel giustamente dimostrare la fallacia di tal seconda di lui opinione, ha indistintamente poi combattuta anche la prima, appoggiandosi al presente §. 179. che non ammette distinzioni. Ma il lodato autore non avendo forse riflettuto al §. 100. circa la retrotrazione dei privilegii nel termine utile, che è una disposizione positiva, molto meno ha forse riflettuto alle ragioni legali sopraddotte dimostranti, che nella parità di data, l' iscrizione del privilegio in tempo utile debba preferirsi all' iscrizione della ipoteca.

(*c*) §. 101. *Dell' attuale Regolamento*.

Digitized by Google

§. 180.

Tutt' i creditori, che si trovano nel medesimo grado saranno pagati per contributo.

448. Se più creditori pertanto hanno iscritto in un' istesso giorno le loro ipoteche, i creditori relativi vanno soddisfatti per contributo, ossia ad un tanto per cento, quando i beni posti in concorso non bastino a soddisfarli (*a*). Lo stesso si deve operare per quelli creditori, che ottennero ipoteca in uno stesso istromento, senz' aversi riguardo all' ordine della scrittura dell' istromento, vale a dire se chi sia menzionato prima o dopo, tutti debbono esser pagati per contributo (*b*). Perchè però abbia luogo il contributo s' intende sempre, che siasi convocato un concorso, o almeno vi sia una decozione (*c*) ove i creditori, ai quali manca l' ipoteca si graduano per contributo (*d*).

449. Sembrava poi sui primi anni del sistema ipotecario, esser diverso il caso, ove manchi al creditore ogni ipoteca da quello, ove avendola egli convenuta, non l' ha poi iscritta, o l' ha iscritta irregolarmente, ovvero non l' ha rinnovata: imperciocchè si diceva che l' ipoteca di tal creditore era inefficace in confronto di altri creditori posteriori iscritti, ed egli anzi diveniva posteriore a loro. Ma in faccia al debitore simile convenuta ipoteca sempre sussi-

(*a*) *Voet in Pandect. Lib.* 29. *tit.* 2. *num.* 29.
(*b*) *Zanch. de Praelat. Exerc.* 4. §. 1. *num.* 96. *Aequaliter concurrunt etiam duae vel plures hypothecae contractus in eodem Instrumento non attento ordine scripturae.*
(*c*) *S. Rota Rom. Dec.* 5. 1819. *num.* 10.
(*d*) *S. Rota Rom. Grad.* 22. *Junii* 1829. *num.* 6.

Digitized by Google

stendo, si era in addietro stabilito, che fra il di lei creditore, e gli altri creditori ipotecarj, e come lui non iscritti, dovesse aver luogo la regola, che chi primeggia nel tempo, primeggia anche nel diritto (*e*). Oggi però dietro il disposto dal finale §. 1377. sembra, che debba avere ancora fra questi luogo la distribuzione per contributo.

449. *bis*. Infine non sarà inutile quì rimarcare il caso, in cui più creditori intervengano ad una graduazione per il loro debitore, come esercenti la di lui azione ipotecaria. In simile caso pertanto se ottengono un posto utile, il di lui ritratto và distribuito fra loro per contributo. E la ragione si è, che trattandosi di azione reale, i creditori ipotecarj sì anteriori che posteriori del di lei proprietario non vi hanno alcun speciale diritto a termini del §. 106. num. 1. (*f*).

(*e*) *S. Rota Urbevet. Pecun.* 9. *Febr.* 1818. *num.* 9. *in fine*.
(*f*) *Così anche opina tutta la giurisprudenza francese.*

Digitized by Google

§. 181. (*)

Il creditore, che ha iscritta la ipoteca per un capitale, che produce annuo frutto, se nella iscrizione avrà enunciata la quantità di esso, ha diritto di esser collocato, rispetto ai frutti di tre anni, compreso quello, che decorre all' epoca dell' iscrizione nello stesso grado, che viene attribuito al capitale.

La iscrizione della ipoteca fatta pel capitale conserva pure la ipoteca pei frutti del suddetto triennio.

450. Nel gius comune antico, quando l' ipoteca era stata costituita per assicurare al creditore anche le usure, e li frutti del suo credito, allora le usure, e li frutti sì scaduti, che da scadere aveano la stessa prelazione (*a*). Li prammatici poi aveano introdotta la regola, che sebbene per l' usure, e frutti non si fosse fatta alcuna convenzione, pure dovessero avere la medesima prelazione della sorte principale (*a bis*). Dal che ne nasceva, che allora la quantità delle usure assorbiva il fondo ipotecato.

450. *bis*. Ora poi era invalsa presso alcuni giureconsulti la opinione, che il suddetto §. 181. garantisse soltanto il primo triennio, e non qualunque

(*) *È conforme l' art.* 2151. *del Codice Francese, Siciliano* 2045. *Ticinese* 1168. *Albertino* 2237. *Legge Toscana* 108. *Il Codice Parmense la estende fino ad anni cinque. Art.* 2216.

(*a*) *L. Lucius Titius* 18. *ff. qui pot. in pign. hab.*

(*a bis*) *Gait. de credit. cap.* 4. *quaest.* 11. §. 1193. *Merlin. de pign. Lib.* 4. *tit.* 1. *quest.* 42.

Digitized by Google

dei triennj, che durante la esistenza del credito fruttifero restasse insoluto. Vi è voluta una solenne regiudicata rotale per isradicare siffatta opinione (*b*). Infatti un debitore poteva benissimo pagare i frutti del primo triennio, e quindi rendersi moroso per i frutti posteriori. E per quanto un creditore fosse stato diligente a convenirlo tuttavia gli toccava attendere il primo semestre sì per la scadenza, che per la iscrizione. Or l'importo almeno di questo semestre, non ostante ogni diligenza del creditore, sarebbe stato sempre vinto dalle nuove iscrizioni sopravenute contro il debitore dopo la iscrizione del creditore primitivo. Che però tutti gli autori, e tribunali francesi sono stati sempre del parere della Sacra Ruota (*c*).

451. Un cessionario non deve per la esistenza di altre ipoteche sul terreno ipotecato desistere dall' esigere i frutti sul medesimo, altrimenti per questi non ha regresso contro il venditore (*d*).

5

(*b*) *S. Rot. Cesenaten. Graduationis* 4. *Julii* 1835. *cor. Pianetti*, *Perusina Restitutionis in integrum* 10. *Junii* 1833. *cor. Bofondi Firmana Actionis hypothecariae* 40. *Febbr.* 1840. *cor. de Cursiis*.

(*c*) *Grenier num.* 10. *Cassazione di Parigi* 26. *Mag.* 1816. *Corte Reale di Angers* 18. *Gennajo* 1827.

(*d*) *S. Rota Ferrarien. Pecuniaria* 7. *Jun.* 1841. *num.* 7. *Quin objici posset praedia isthaec compluribus fuisse hypothecis irretita. Nam hypothecarii creditores nullum praecipuum jus super praediorum fructibus sibi valebant asserere.*

Digitized by Google

Siegue il §. 181. (*)

Per gli altri frutti non pagati nelle scadenze respettive dovranno farsi iscrizioni particolari, che avranno effetto dalla loro data.

451. *bis*. Sopra tali particolari iscrizioni si sono elevate più questioni circa i vitalizii, i frutti compensativi, i frutti di evizione, li crediti, e legati di una successione, e circa li casi di concorso universale. Per rapporto ai vitalizj dopo varie vicende giudiziarie si è stabilito in Francia, che debba il vitaliziato iscrivere i vitalizj decorsi oltre il biennio (*a*). La ragione si è che l'annualità non sono che frutti, ed essi suppongono per conseguenza un capitale, che li produce (*b*), sebbene tal capitale non sia più del vitaliziato, come si disse al num. 439. *bis* del §. 178.

452. Circa i frutti compensativi è più varia la francese giurisprudenza. Quella corte di Cassazione (*c*) ha deciso, non bisognare il venditore di alcuna nuova iscrizione per i frutti compensativi scaduti, qualunque sia il numero degli anni decorsi. Una tale suprema reiterata decisione emanata dopo serie discussioni, e varie forensi vicende è stata finalmente adottata, e non trova più oppositori davanti i tribunali (*d*). Tuttavia alcuni di quei giurecon-

(*) *È contr. il diritto Romano alla L.* 13. §. 6. *Propter ff. de Pign. et Hypoth.*

(*a*) *Corte di Cassazione* 13. *Agosto* 1828. *Corte Reale di Bordò li* 3. *Febbrajo* 1829.

(*b*) *Troplong num.* 699. *in fin.*

(*c*) *Sentenza degli* 8. *Marzo* 1816. *e* 1. *Maggio* 1819. *a sezioni riunite.*

(*d*) *Troplong num.* 219.

Digitized by Google

sulti sono fin quì piuttosto rassegnati, che convinti, (*e*) ed il chiarissimo Tranquilli sembra loro propendere (*f*). Checchè sia le ragioni addotte dalla Cassazione sembrano prevalere, mentre il venditore avendo un grado privilegiato per la sorte, lo ha anche per i frutti, e come tale sembra non essere assoggettato alle disposizioni dell' attuale sistema sui frutti ipotecarj, ma sibbene alle regole del diritto comune (*g*). Queste regole però del diritto comune nell' attuale sistema ipotecario possono al più esentare il venditore dalla iscrizione dei frutti soltanto per un decennio, perchè appunto durante questo tempo egli riposa su di una privilegiata iscrizione di ufficio, la quale, come gli giova per la sorte, così per i frutti decorrendi.

452. *bis*. Infatti dopo il decennio dovendosi la iscrizione di officio rinnovare nel nostro Stato Pontificio in vigore del §. 170. a cura precisa del venditore non si può comprendere, come da quell' epoca in poi egli non debba restare assoggettato ancora a tutte le disposizioni comuni agli altri creditori ipotecarj sì per la sorte, che per i frutti. E però sembra, che il venditore nel rinnovare alla fine del decennio la iscrizione nei termini stessi presi dal conservatore secondo la prima parte del §. 169. debba far uso della facoltà accordata dalla seconda parte di detto paragrafo per diminuire la quantità del credito, di cui intende conservare l' ipoteca a norma dei frutti compensativi, che gli fossero stati nel decennio del compratore pagati. Ed in seguito il venditore dovrebbe nel caso di ulteriore insoluzione

(*e*) *Grenier num.* 103. *Persil sull' art.* 2151. *num.* 8.
(*f*) *Annotazione Tranquilli al num.* 103. *di Grenier.*
(*g*) *Troplong num.* 219.

Digitized by Google

dei frutti prendere sempre iscrizione particolare, come prescrive l' ultima parte del presente paragrafo. Tali emergenze però non sono state proposte in Francia, sebbene eziandio colà dopo il primo decennio deve la rinnovazione eseguirsi dal venditore (*h*). A togliere tutto l' imbarazzo si ripete quì il voto espresso al num. 88. *bis* del §. 83. num. 3.

453. I frutti oltre il triennio dovuti alle donne per le ipoteche legali di cui al §. 117. num. 1. e 2. abbisognano d' iscrizione particolare. Imperciocchè, sebbene garantite dall' ipoteca legale, tuttavia una simile ipoteca non può assomigliarsi all' ipoteca privilegiata dei venditori. D' altronde in Francia, prima del codice Napoleone, siccome le donne abbisognavano d' ipoteca legale iscritta come adesso nel Pontificio Regolamento, così venne deciso, che dovessero prendere separate nuove iscrizioni per i frutti oltre il triennio (*i*).

454. I frutti, che spettano a chi soffre una evizione iscritta, non hanno bisogno d' iscrizione particolare, essendo compresi sotto il nome di danni (*l*). Lo stesso può opinarsi intorno li frutti spettanti ai creditori, e legatarj sopra gl' immobili di una successione. Eglino possono (*l bis*) reclamare la totalità dei loro crediti, o dei loro legati tanto in capitali, quanto in interessi, bastando loro dirimpetto all' erede, e suoi creditori la sola loro privilegiata iscrizione presa in tempo utile a termini del §. 97. Imperciocchè i creditori dell' erede non hanno alcun diritto sui beni a lui in eredità devoluti, che

(*h*) *Consiglio di Stato* 22. *Gennajo* 1808.
(*i*) *Cassazione* 4. *Frimaire anno* 14.
(*l*) *S. Rota Dec.* 29. *num.* 8. *Tom.* 4. *Raccolta Tranquilli*.
(*l bis*) *Grenier num.* 105.

Digitized by Google

dopo il pagamento dei debiti, e legati della successione (*l ter*), sulla quale i creditori hanno quasi un diritto di proprietà, che forma la causa del loro privilegio.

455. Circa il caso di concorso universale, si è fatta questione, se dopo la di lui convocazione resti più necessaria alcuna iscrizione particolare dei frutti, che in quel tempo scadessero, oltre il triennio. E quì è da premettersi, che per riguardo ai frutti dei cambj non solo non è necessaria, ma anzi inutile. Imperciocchè essendo tali frutti industriali nella persona del debitore, ne avviene, che appena questo è restato decotto, cessano dessi frutti di aver corso, e restano paralizzati, e limitati soltanto alla somma fino allora decorsa (*m*). Circa poi i frutti degli altri crediti devono distinguersi due stadii. Nello stadio che dall' apertura del concorso percorre fino al principio del giudizio di graduazione deve prendersi inscrizione particolare dei frutti scaduti, oltre il triennio, perchè tali frutti non vanno collocati nel rango della sorte, e del primo triennio. ma bensì nel rango competente alla loro separata iscrizione. Diversamente se si collocassero nel rango della sorte e competente triennio potrebbero tornare a danno dei posteriori creditori ipotecarj, (*n*). Nel secondo studio poi cioè quando, dopo fatta la ven-

(*l ter*) *Rolland de Vallergues Dritto Civile Moderno « Iscrizioni « num.* 322. *e* 323.

(*m*) *S. Rota Dec. XI. num.* 14. *e* 15. *Raccolta Tranquilli Tom.* 6.

(*n*) *La S. Rota Romana meglio spiegando il detto nella* Rom. Graduat. *così conclude nella Perusina seu Florentina* 12. *Decembre* 1828. *Restitutionis integrum* 16. *Jun* 1832. « ivi « *Nam si peragi inscriptio nequit coacto creditorum concursu, remissa quidem dici poterit creditoris inscribendi necessitas* (*pro sorte*) *nullo autem modo fructuum, qui*

Digitized by Google

dita, o l' aggiudicazione degl' immobili s' incomincia il giudizio di graduazione, la iscrizione separata dei frutti, oltre il triennio, non resta più necessaria, mentre la graduazione viene a fissare la sorte, e il rango dei creditori ipotecarj. D' altronde i frutti ulteriori ad essi dovuti possono talvolta restar garantiti dai frutti compensativi, che dovesse l' aggiudicatario, o il compratore degl' immobili in caso di non fatto pagamento (*o*).

456. Il disposto pertanto dall' attuale paragrafo intorno le iscrizioni particolari dei frutti oltre del triennio, deve riferirsi alle scadenze avanti la vendita, o aggiudicazione (*p*). Ed una tal massima è passata in regiudicata per la potissima ragione di fatto che la lungaggine della graduazione dipende sempre dalle controversie dei creditori posteriori (*q*).

457. La giurisprudenza francese oltre all' aver come nello stato Pontificio stabilito, che si possa trasandare ogni nuova iscrizione di frutti dopo seguita la vendita (*r*) o dopo chiuso il processo di graduazione (*s*) è andata anche più avanti. Infatti si è deciso, che si possa trasandare eziandio appena denunciata l' oppignorazione immobiliare per il motivo, che da quel dì immobilizzandosi per così dire i frutti, e passando in mani della giustizia devono intendersi

durante eodem concursu decurrerunt, conditio par reddita sorti in detrimentum caeterorum creditorum.

(*o*) §§. 1329. *e* 1348. *del Giudiziario Regolamento.*

(*p*) *S. Rota Cesenaten. Graduationis* 18. *April.* 1828. *num.* 21. 23. *e* 24.

(*q*) *S. Rota Rom. Grad.* 2. *Aprile* 1820. *num.* 18. *e* 19. *Ferrarien. Subbastationis super fructibus* 12. *Martii* 1832. *num.* 5. *e* 6. *Julii* 1832. *num.* 6.

(*r*) *Grenier num.* 201. *Persil pag.* 213. *Cassazione di Parigi* 22. *Novembre* 1809.

(*s*) *Cassazione di Parigi* 14. *Novembre* 1827.

Digitized by Google

affetti in correspettività a tutti quei frutti, che da quel giorno decorrono a favore dei creditori ipotecarii (*t*).

458. Una simil massima potrebbe adattarsi anche nello stato Pontificio, perchè ancor nel nostro Regolamento ha luogo e la denunzia, e la immobilizzione dei frutti (*u*). Checchè sia è da invocarsi su ciò una legislativa dichiarazione in analogia di quanto si disse al §. 165. (*x*). Ed in tal modo non s' iscriverà più quasi contro la stessa giustizia, nelle di cui mani stanno i beni coi loro frutti, non si aumenteranno più tali frutti per l' oblìo d' iscrizioni separate a vantaggio dei creditori posteriori, e questi ultimi si asterranno dal procrastinare con cavilli la graduazione, onde goder eglino l' aumento dei frutti a discapito dei creditori anteriori.

(*t*) *Cassazione di Parigi 5. Luglio 1827. Vedasi però il num.* 397.
(*u*) *Art.* 1306. *e* 1307. *del Regolamento giudiziario.*
(*x*) *Vedasi il detto passato num.* 392.

§. 182. (*)

Ha inoltre diritto il creditore di esser collocato nello stesso grado del credito principale quanto alle spese della iscrizione, ed a quelle fatte per procurarsi i documenti necessarj a comprovare il suo credito, per la loro produzione, e per ottenere, quando occorra, la sentenza di condanna.

459. Per tali spese, e loro ammontare il creditore non abbisogna di farne speciale menzione nella

(*) *Sottinteso negl' art.* 2148. *num.* 4. *e* 2155. *del Codice Francese.*

Digitized by Google

iscrizione, o rinnovazione, perchè la loro modicità non sembra esigere questo estremo, sul quale la giurisprudenza francese resta divisa di parere (*a*). Circa poi le spese di condanna non vi è colà controversia per la loro collocazione al pari del credito (*a bis*).

460. A raggiungere tutte le difficoltà qui menzionate nel presente capitolo intorno alle collocazioni dei frutti, e loro iscrizioni il Sig. Vatismenil ha proposto all' assemblea legislativa di Francia, che la legge fissi un *maximum* alle iscrizioni d' interessi e spese indistintamente per qualunque credito ipotecario, e privilegiato, che sia pedissequo della iscrizione, come il triennio dei frutti, di cui al §. 181. E questo *maximum* lo vorrebbe fissato al decimo del capitale di ogni credito. Or con tale *maximum* si toglierebbero genericamente tanti arbitrj d' iscrivere nelle ipoteche in specie per frutti, spese, e danni somme esorbitanti, a ridurre le quali vi vuole un giudizio dipendente dal solo arbitrio, e coscienza dei giudici a forma dei §§. 226. e 227. Di più si limiterebbero specificamente li frutti compensativi del venditore che come privilegiati si pretende decorrino fino alla prescrizione, secondo si accennò ai num. 88. e 88. *bis*, o almeno a un decennio, secondo si è accennato ai num. 452. e 452. *bis*. Ma perchè questo *maximum* raggiunga convenientemente li scopi anzidetti, fa d' uopo, che non sia un decimo del capitale corrispondente appena ad un biennio di frutti, ma almeno un quinto. Imperciocchè tre parti del medesimo equivalerebbero al triennio dei frutti di cui nel §. 181.

(*a*) *Afferm. Persil. sull' art.* 2155. *Contr. Dalloz hyp. num.* 32. *Troplong num.* 730.

(*a bis*) *Grenier num.* 98.

Digitized by Google

mentre poi le residuali due parti di detto quinto garantirebbero le spese, e danni. In fine il proposto *maximum* dovrebbe riguardare soltanto la iscrizione originaria, e non le separate iscrizioni dei frutti insoluti oltre il triennio, autorizzate dal finale di detto §. 181.

CAPITOLO OTTAVO

DELLA TRASCRIZIONE

§. 183. (*)

Gli atti di vendita, o alienazione dei beni capaci d'ipoteca, comprese pure le donazioni fra vivi, saranno resi pubblici col mezzo delle trascrizioni.

461. La trascrizione non è necessaria per la validità della vendita, essendo essa perfetta, e legale, quando ci è la cosa, il consenso, e il prezzo, in guisa che il dominio del fondo si trasferisce subito nel compratore anche senza la trascrizione. Infatti la trascrizione dimostra, e non trasferisce la proprietà, quale si acquista con il titolo, e con la consegna (*a*). Non così è però riguardo agli effetti ipotecarj. Finchè non siegue la trascrizione, i creditori del venditore iscrivono validamente le loro ipo-

(*) *Resta approssimativo l'art.* 939. *e* 2181. *del Codice Francese, Siciliano* 863. *Albertino* 1134.

(*a*) *S. Rota Dec.* 76. *num.* 13. *Tom.* 6. *Raccolta Tranquilli.*

Digitized by Google

teche sul fondo venduto, e vincono i creditori del compratore (*b*). Ed anzi in simile intervallo un venditore di mala fede potrebbe imporvi delle ipoteche, e il creditore munito di tali ipoteche può perseguitare il terzo possessore, salvo a questi di agire per mala fede contro il venditore (*c*).

461. *bis*. Gli effetti poi della trascrizione, come si vedrà dagli appresso paragrafi sono tre: 1. D'impedire la sopravenienza di ulteriori ipoteche, 2. di conservare il privilegio del venditore per il pagamento del prezzo dell' immobile venduto, 3. di purgare le ipoteche non che i privilegj degl' immobili sul fondo trascritto (*d*). Per conseguenza non è necessaria al perfezionamento del contratto di vendita fra il venditore, e compratore (*e*). Ma soltanto si rende necessaria dirimpetto ai terzi (*f*), onde loro manifestare, e render pubblico l' acquistato dominio (*f bis*. In Francia quest' ultimo scopo fu chiaramente espresso per tutt' i terzi nell' art. 26. della Legge 11. Brumaire, ma nel successivo Codice Civile venne invece paralizzato. Il medesimo però secondo il parere di molti eccellenti ingegni di colà è ben lungi dall' averla degnamente rimpiazzata.

(*b*) *S. Rota Rom. Grad.* 22. *Martii* 1841. *num.* 1. 2. *Maji* 1842.

(*c*) *S. Rota Dec.* 3. *num.* 1. *e* 2. *Tom.* 2. *Raccolta Tranquilli e Dec.* 28. *Tom.* 14. *num.* 14. « ivi « *Deficiente transcriptione, emptoris creditores, etsi tempore potiores postponi debent venditoris creditoribus etsi posterius suam inscripserint hypothecam.*

(*d*) *Persil pag.* 280. *num.* 112. *Toullier num.* 204.

(*e*) *Terribile fo.* 35. *p.* 4. *Grenier Tom.* 1. *pag.* 143.

(*f*) *Su questa parola* terzi *si veda quanto si esporrà alli num.* 479. *e seg.*

(*f bis*) *Pisauren. subbastationis* 7. *Martii* 1828. *num.* 10. *e* 11.

Digitized by Google

Essa Legge fu veramente creatrice di un buon sistema ipotecario, e venne stabilita su tre principj fondamentali: 1. La specialità della ipoteca. 2. La sua pubblicità per mezzo della iscrizione. 3. La necessità della trascrizione per il trasferimento della proprietà dirimpetto ai terzi.

462. Il presente nostro paragrafo, sebbene più amplo del corrispondente articolo francese 2181. tuttavia non designa precisamente fra il numero degli atti suscettibili di trascrizione i legati qualitativi d'immobili. Non ostante però vi sembra comprenderli col nome generico di alienazione. Infatti questo nome secondo il gius comune è riferibile ad ogni atto, col quale si trasferisce il dominio (*f ter*). E però noi alli passati num. 97. e 128. sostenemmo essere ogni legato qualitativo d'immobili trascrivibile con l'esibita dell'intero testamento. Il Sig. Grenier al num. 336. non sa comprendere la ragione, per cui il suddetto francese articolo dichiara trascrivibili i soli contratti, e non ancora ogni alienazione, in cui si comprende anche il legato. Imperocchè quel dottissimo trattatista osserva qualmente il legato qualitativo non è una continuazione di proprietà, come accade negli eredi, ma un trasferimento della medesima. Infatti il legatario particolare non è tenuto ad alcun debito della successione tranne quelli, che fossero a lui imposti sopra l'immobile legato. E però in addietro in Francia vigendo la legge 7. Brumaire, cui si avvicina il nostro attuale paragrafo, si è ritenuta operativa la trascrizione di un tal legato, onde liberarlo da ogni sopraveniente ipoteca della successio-

(*f ter*) *L.* 1. *Cod. de fund. Dot. Il Codice Albertino vi si è uniformato al suo art.* 2303. *ove dice, che ogni atto trasferente la proprietà è trascrivibile.*

Digitized by Google

ne. Tuttavia una più dettagliata espressione del Legislatore sul nostro paragrafo servirebbe a confermare l' applicazione da noi fattavi del gius comune.

§. 184. (*)

La trascrizione consiste nella copia intera degli atti, che deve farsi in un particolare registro dal conservatore delle ipoteche, nel cui circondario esistono i beni alienati. Se i beni esistono in diversi circondarii, la trascrizione si farà nel primo ufficio: negli altri uffizii si farà sul registro una semplice annotazione dell' atto già trascritto, indicando la data, e la qualità di esso, i nomi delle parti e del notajo, i beni, che esistono nel circondario, l' epoca e l' uffizio, in cui si fece la trascrizione.

463. Il conservatore non può fare la trascrizione di un' alienazione, in cui egli avesse avuto parte. Ciò forma un' impedimento in guisa che per simile trascrizione deve farsi supplire, o da un superiore se fosse pronto, ovvero dal decano dei suoi collaboratori approvati (*a*).

(*) *Compreso nell' art.* 2181. *del Codice Francese.*
(*a*) *Rolland de Vallergues Iscrizioni num.* 16. *e* 28.

Digitized by Google

§. 185.

Verrà eseguita la trascrizione tanto dei pubblici istromenti, quanto ancora delle scritture private, che abbiano data certa (a).

Se il pubblico istromento è fatto nello stato, basterà trascrivere il tenore di esso, esclusi i documenti, che vi sono inseriti.

Se trattasi di privata scrittura sarà essa trascritta interamente col tenore delle inserzioni.

464. Chi usa di privata scrittura non riconosciuta da notaro può esser fino al decorso di 30. o 40. anni esposto all' impugnazione delle firme, e alla difficoltà di farne le prove di paragone, per cui sempre è meglio o l' istrumento, o almeno la recognizione notarile delle firme (*a*).

(*a*) *Consiglio di Stato in Francia* 12. *Floreal. an.* 13.
(*a*) *Grenier sulle Ipoteche num.* 352.

Digitized by Google

§. 186.

La trascrizione può essere fatta, a richiesta dell' uno, o dell' altro contraente sulla semplice presentazione dell' atto pubblico, o della scrittura privata.

L' atto pubblico sarà esibito al conservatore in copia autentica: potrà esibirsi egualmente in copia autentica la scrittura privata, allorchè l' originale sarà stato depositato con le sue inserzioni presso un pubblico notajo: in questo caso le inserzioni non saranno trascritte. L' atto sarà restituito al presentatore col certificato della eseguita trascrizione.

465. La trascrizione è pertanto facoltativa, e non obbligatoria, in guisa che le parti potrebbero convenire per riguardi a loro noti e non pregiudicevoli ad alcun terzo di non trascrivere, ovvero di trascrivere non prima di un convenuto termine (*a*). Quindi appunto perchè è facoltativa, non vi è alcun termine obbligatorio per adempirla: il codice francese, il motu proprio Piano, e l' attuale paragrafo sono d' accordo su tale principio (*b*). Ma durante l' inadempimento della trascrizione, la proprietà dell' immobile in quanto ai terzi s' intende sempre continuare ad essere presso l' alienante, e li

(*a*) *Grenier num.* 324. *Persil pag.* 199. *Cassazione* 28. *Luglio* 1819.

(*b*) *S. Rota Romana Graduationis* 2. *Maj.* 1842. *num.* 4. *es.* « ivi « *Non afficit, quod transcriptio postlapsum temporis inita sit. Lex enim terminum non praescribit ad trascriptiones peragendas.*

Digitized by Google

nuovi possessori in simile intervallo restano esposti verso i terzi a tutte le relative conseguenze, di cui all' appresso §§. 189. e 190. E però ad evitarle sono quasi sempre li particolari nuovi possessori, che s' interessano di far trascrivere, come sarebbero il compratore, il permutante, il legatario, e donatario particolare. Imperciocchè eglino non sono tenuti personalmente al pagamento dei debiti ipotecarj creati dai loro autori, come lo sono gli eredi, e donatarj universali, ai quali la trascrizione forse sarebbe inutile (*c*).

466. Un contratto di anticresi non ha bisogno della trascrizione, perchè non dà diritto al creditore, che di percepirne i frutti (*d*). Noi però pensiamo, che quando l' anticresi sia convenuta per oltre un novennio, debba esser trascritta, perchè sarebbe una alienazione di usufrutto. Eziandio la concessione di un dritto di servitù sembra suscettibile di trascrizione, perchè la servitù è una parte di proprietà (*e*). Ma siccome una tal massima non è chiaramente espressa dalla legge, così nella nuova ipotecaria francese riforma si è progettato espressamente di estendere la trascrizione anche a tutti quei dritti immobiliari, che diminuiscono il valore delli stabili. E la ragione addotta colà si è che tale diminuzione restando facilmente ignota, viene a rendere ingannati tutti quei terzi che acquistano tali stabili, e più ancora tutti coloro, che su detti stabili hanno fondati, o vanno a fondare li loro denari. Or li dritti immobiliari riferendosi specialmente a servitù attive o passive, ne deriva, che la loro imposizione me-

(*c*) *Cassazione* 21. *Giugno* 1809.

(*d*) *Grenier num.* 324. *e* 326. *e Cassazione di Parigi* 21. *Giugno* 1809.

(*e*) *Pardessus num.* 245.

Digitized by Google

rita esser compresa nel nome generico di alienazione, e come tale suscettibile di trascrizione. Ma perchè tutti ne siano meglio persuasi senza intervento di liti, o ministero di Tribunali sarebbe indicatissima anche fra noi una legislativa dichiarazione.

§. 187 (*)

Quando con un medesimo atto si trasferisce la proprietà a diverse persone, la trascrizione fatta da uno dei contraenti produce effetto a riguardo di tutte le parti.

467. Ciò però deve intendersi quando la suddetta trasferita proprietà resti tutta situata in un istesso circondario. Diversamente in correspettività del precedente §. 184. dovrà farsene l'annotazione in ogni respettivo circondario (*a*).

467. *bis*. La trascrizione benchè non fatta dai primi terzi possessori, ma dall'ultimo terzo possessore è valida, e impedisce le sopravenienti iscrizioni, purchè però indichi tutt'i passaggi, che dall'originario venditore sono seguiti fino a lui (*b*), e così resta tolta tutta la discrepanza su tale questione della francese giurisprudenza (*c*).

(*) *È conforme alla decisione del Ministero Francese di Giustizia dei* 17. *Marzo* 1809.

(*a*) *Troplong num.* 910.

(*b*) *S. Rota Ferrarien. Crediti* 10. *Jun.* 1836. *num.* 8. *Utilis ad arcendos veteres creditores hyphotecarios videtur transcriptio a tertio possessore peracta, si transcriptus contractus indicat omnes transitus venditi predii. Vedansi li numeri* 490. *e* 493.

(*c*) *Troplong num.* 912.

Digitized by Google

468. Una vendita con patto di ricompra, benchè sembri non trasferire pienamente la proprietà al compratore, tuttavia se questo vuol godere dei di lei effetti, fa duopo che la trascriva (*d*).

(*d*) *Grenier num.* 367.

---

§. 188. (*)

Il conservatore delle ipoteche nel trascrivere l' atto di alienazione dovrà iscrivere per officio la ipoteca in favore dell' alienante per il totale, o per il residuo del prezzo, e per gli obblighi, e pesi assunti dall' acquirente, ed in favore di chiunque abbia sborsato denaro in pagamento del prezzo convenuto.

469. Non è obbligato il conservatore ad iscrivere di ufficio l' usufrutto riservatosi dall' alienante, perchè tal riserva forma parte del diritto di proprietà (*a*) e può distinguersi, e dividersi dalla nuda proprietà, conservandosi da per se stesso. D' altronde, se il conservatore iscrivesse di ufficio tale usufrutto, e il venditore in seguito vi costituisse sopra un' ipoteca, nascerebbe un' assurdo, una contradizione.

470. Il venditore non può convenire nel contratto di vendita, che venendo il medesimo trascritto, non debba poi iscriversi il suo credito contro il compratore. Imperciocchè la contemporanea iscrizione di

(*) *Resta approssimativo l' art.* 2108. *del Codice Francese.*
(*a*) *Grenier num.* 144.

Digitized by Google

ufficio non è introdotta a vantaggio soltanto del venditore, ma anche dei *terzi* cioè dei creditori di ambi li contraenti, ai quali può importare di conoscere il debito del compratore sulla cosa acquistata.

471. Che la trascrizione poi si faccia, o non si faccia dal compratore sembrerebbe teoricamente giusta li §§. 100. 189. e 190. che non interessasse al venditore. Imperciocchè se si fa, il credito suo contro il compratore per il prezzo del fondo resta sempre mediante la ufficiale iscrizione salvo, e primeggia tutti i creditori del compratore. Se poi non si fa, il dominio del fondo in quanto ai *terzi* non possa presso il compratore, e però i creditori di questo inutilmente iscriverebbero su di una cosa non sua, (*b*) ma del venditore. Tuttavia in pratica una tale sicurezza del creditore svanisce, se il compratore senza trascrivere il suo contratto, ne fa rivendita, e la trascrive come si discuterà ai num. 479. e 491. Ed è perciò che in questo stato di cose un venditore, se non è pagato di tutto il prezzo, deve curare la trascrizione del suo contratto o la iscrizione del suo credito.

472. Un solo provedimento pertanto finora in pratica si verificherebbe, col quale la trascrizione della rivendita, benchè non preceduta dalla trascrizione della prima vendita non pregiudica l'originario non iscritto venditore, nè i di lui non iscritti creditori. E questo si è, quando il rivenditore non avendo pagato alcun prezzo dell'immobile al primo venditore, questo se ne fosse a tal' uopo riservato espressamente il dominio da mai risolversi in ipoteca e con la facoltà anzi di agire per la rescissione (*c*). Imperciocchè in tal caso il

(*b*) *S. Rota Romana Graduationis* 9. *Decembre* 1839. *num.* 8.

(*c*) *L.* 12. *Cod. de rei vindic. L.* 14. *Cod. de rescind. vend.* « *Vedasi il passato num.* 86. *bis*.

Digitized by Google

primo venditore, e li di lui creditori possono esercitarvi le competenti azioni, perchè il dominio civile è restato presso quest' ultimo non ostante la seguita trascrizione fatta dal rivenditore, o dal secondo acquirente. Nell' istessa guisa poi che in simil caso il difetto di trascrizione dell' originaria vendita non pregiudica al primo venditore, così nella stessa guisa, ed in simile caso non pregiudica ad un cessionario, cui il medesimo quale riservatario espresso del dominio abbia ceduto il prezzo residuale della vendita (*d*).

(*d*) *S. Rota Dec.* 36. *num.* 29. *Tom.* 4. *Raccolta Tranquilli* « *Propterea quod Emptor hic transcriptionem conciliati contractus perficere sollicitus haud fuit, posset forte actionem hanc hypothecariam in rem ipsam, vel ipsum negligentem Costarellium vertere, non autem pecunias condicere Martio cessas, quaeque omni erant hypothecae nexu solutae.*

Siegue il §. 188.

Tale iscrizione non avrà luogo, se viene presentato al conservatore un' altro atto pubblico, da cui risulti, che fu pagato il prezzo, e che gli obblighi e pesi furono adempiti.

473. Se si fosse convenuto, che il prezzo della vendita dovesse sborsarsi entro sei mesi dalla data dell' atto, e che quest' atto fosse portato otto mesi dopo al conservatore per la trascrizione, tuttavia sempre egli dovrebbe iscrivere il credito del venditore, perchè la scadenza del termine non prova il pagamento.

474. Quì cade acconcio di aggiungere a maggior schiarimento dei §§. 72. e 109. che l' alienazione

Digitized by Google

fatta da un debitore decotto, o fallito avanti i dieci giorni della sua decozione, o fallimento può esser validamente trascritta anche dopo la decozione, o fallimento (*a*). Se poi invece del venditore, è caduto in decozione, o fallimento il compratore che non ha trascritto l'acquisto, allora la trascrizione deve farsi dai creditori, o dai sindaci definitivi del fallimento (*b*) o almeno questi ultimi devono eccitare i creditori ipotecarj e chirografarj ad adempirla.

475. Mentre però la giurisprudenza francese è concorde, che la trascrizione può operarsi non solo nei dieci giorni precedenti la decozione, ma anche dopo, si dichiara poi rassegnata alla lettera del loro art. 2146. corrispondente ai nostri paragrafi 72. e 109. (*c*). Il disposto pertanto dalla lettera di detto articolo ha indotto la giurisprudenza di quelli tribunali a proclamare invalide tutte le iscrizioni di ufficio prese a favore dei venditori in forza della trascrizione. Or come mai si può concepire, che la vendita fatta al compratore prima della decozione sia considerata valida, e che essa non produca nello stesso tempo il privilegio, che la legge fa risultare di pieno diritto, e senza stipolazione da qualunque vendita a favore del venditore, quando il prezzo non è stato pagato? Che però la maggioranza degli autori francesi non trova altro rimedio all'interesse del venditore, che di far pronunciare lo scioglimento della vendita, a forma dei loro art. 1654. e 1655. che su ciò sono assoluti (*d*).

(*a*) *Grenier num.* 362.
(*b*) *Grenier num.* 364.
(*c*) *Cassazione di Parigi* 13. *Luglio* 1818. *Cassazione di Bruselles* 26. *Giugno* 1824.
(*d*) *Troplong num.* 654.

Digitized by Google

476. Nello stato Pontificio sembra non essersi fin quì dedotta innanzi i tribunali una simile questione, ma deducendosi, sembra ancora potersi dichiararsi, che la iscrizione dipendente da una trascrizione non resta compresa dal disposto dei §§. 72. e 109. eziandio perchè la rivendicazione dell' immobile venduto per causa di prezzo non pagato non è quì dal gius comune, come del gius francese positivamente concessa (*e*). La ragione principale poi sorge dal riflettersi, che l' effetto della trascrizione è indivisibile, e il Legislatore coi detti §§. 72. e 109. non ha inteso, nè poteva dividerlo contro le più sacre regole del diritto universale (*f*). E però i ripetuti paragrafi si devono riferire alle ipoteche non iscritte, comprese anche le privilegiate di cui fosse decorso il termine utile alla iscrizione. Imperciocchè queste iscrivendosi in tempo di decozione, o prossimo alla stessa pregiudicherebbero all' interesse dei creditori del decotto. Or questo spirito, e questa ragione della legge fa distinguere che la di lei lettera non resta applicabile alle ipoteche privilegiate ancora in termine utile ad iscriversi, e molto meno all' ipoteca di ufficio o del venditore come si distinse ai num. 37. e 38. delle presenti elucubrazioni. Il rigettare una tale distinzione sarebbe un resistere ai nostri §§. 100. e 101. non che a tutti gli altri principj del sistema ipotecario, come sostengono molti francesi giureconsulti (*f bis*). Infatti in una trascrizione, che dà luogo ad una iscri-

(*e*) *Taglioni sull' Art.* 1654. *del Codice Francese, Zanchio de Praelat. Exerc.* 1. *num.* 16.

(*f*) *Actus unus, et idem non debet contrarios effectus operari. L.* 34. §. *fin. in add. Marg. ff. de solut.*

(*f bis*) *Grenier num.* 125. *Persil su l' art.* 2146. *Terribile pag.* 220. *num.* 10. *etc.*

Digitized by Google

zione di ufficio tali creditori non restano se non che giovati nel totale da questi due atti, che si eseguissero nel patrimonio del loro decotto debitore. È però mentre da un canto vengono con la iscrizione gravati di un debito, dall' altro canto con la trascrizione ne sono stati di già esuberantemente compensati. Ed in vero con la trascrizione è restato tolto al venditore il dominio civile sulla cosa venduta, che diversamente avrebbe conservato fino che non fosse stato trascritto (*g*), in guisa che sarebbero state valide le ipoteche, che avesse ancor seguite ad imporvi, come pure le sopravenienti iscrizioni delle ipoteche anteriori (*h*).

477. E però dopo simili vantaggi della trascrizione, dopo acquistato così un fondo, non può da chiunque ritenersi invalida la dipendente iscrizione di ufficio, che è un piccolo gravame in confronto del fondo acquistato (*i*). Che però si conclude non aver bisogno il disposto dei §§. 72. e 109. di alcuna dichiarazione legislativa nel diritto da costi-

(*g*) *S. Rota Dec.* 6. *num.* 29. *e Dec.* 24. *num.* 1. *e* 2. *Tomo* 2. *Raccolta Tranquilli* « ivi « *Bona censentur adhuc in Patrimonio Venditoris, si transcriptionem omiserit. E nella Perusina Hypotheca* 27. *Jun.* 1823. *num.* 3. « ivi « *Si Emptor non transcripsit fundum emptum quoad creditores inscriptos praedium divenditum habetur ac si adhuc penes debitorem extaret.*

(*h*) *S. Rota Dec.* 30. *num.* 1. *tom.* 2. *Raccolta Tranquilli Ut emptor repellere valeat posteriorem venditoris creditorem, opus quidem est, ut transcriptionem peragat in pubblico hypothecarum tabulario. Vedansi li num.* 36. 37. *e* 38. *al* §. 72. *e li num.* 193. *a* 105. *al* §. 109.

(*i*) *Lucrum, qui sentit, debet et iam sentire gravamen L. fin. Cod. de Legitimis haeredibus. Ex qua persona quis lucrum capit, ejus factum praestare debet, L.* 149. *ff. de reg. Juris.*

Digitized by Google

tuirsi, ma se fosse emanata risparmierebbe nel caso una questione forense ai suoi amministrati.

§ 189. (*)

L' alienazione non produce effetto quanto ai terzi, fintantochè l' atto pubblico, e privato non è trascritto nei registri ipotecarj:

478. Con la denominazione generica di alienazione, il Legislatore ha troncate tutte le sottigliezze dei giureconsulti francesi intorno la diversità degli effetti fra la vendita, e la donazione. Essi aveano stabilito, che la vendita trascritta in tempo utile era operativa contro i *terzi* fino dalla di lei data, e la donazione soltanto dalla trascrizione (*a*). Nell' avere poi il presente paragrafo dichiarata la inefficacia di una vendita non trascritta *quanto ai terzi*, ne deriva che dessa in quanto al venditore, e compratore resta sempre fra loro perfetta quando vi siano intervenuti li tre estremi del gius comune, cioè la cosa, il consenso, e il prezzo. Imperciocchè il Legislatore per mantenere la pubblicità ipotecaria dirimpetto ai *terzi* finge che soltanto per riguardo ai medesimi il dominio dell' immobile resti presso il venditore fino al dì della trascrizione (*b*).

(*) *Resta approssimativo l' art.* 1583. *e* 2181. *del Codice Francese, Siciliano* 1428. *e* 2074., *Albertino* 2303. *Parmense* 1389. *Legge Toscana* 117.

(*a*) *Grenier num.* 359. *Cassazione di Parigi* 21. *Febbr.* 1828. *e* 4. *Gennojo* 1830.

(*b*) *S. Ruota Rom. Grad.* 22. *Martii* 1841. *e Pisauren. Associationis* 5. *Aug.* 1842.

Digitized by Google

Quali persone poi si debbano intendere per *terzi* fa duopo discuterlo con le seguenti apposite elucubrazioni.

479. La qualità pertanto, e il nome di *terzi*, cui appella il primo periodo del presente paragrafo sì è riputato dalla Sacra Rota, che debba esser riferibile soltanto ai creditori sia del venditore, sia del compratore, e non a tutti li terzi indistintamente (*c*). E la ragione che adduce per escludere la generalità della parola e ridurla specifica, la desume dalla successiva locuzione del paragrafo prescrivente la denuncia delle trascrizioni ai creditori. Molto più poi la trae dalla locuzione del seguente §. 190., il quale applica gli effetti della seguita, o ineseguita trascrizione alle ipoteche avanti di lei non iscritte, e dipoi sopravenute.

479. *bis*. Avvezzi noi a rispettare i monumenti della somma giustizia, e dell' alta saviezza della Sacra Romana Ruota, e a diffidare con ragione delle nostre pochissime forze, se arriva una circostanza felicemente rarissima, che qualche sua decisione non può operare sul nostro spirito un' intiera convinzione, la speciale riverenza, che professiamo a tale inclito Tribunale potrebbe forse legittimare un nostro silenzio? Noi siamo persuasi di nò, anzi opiniamo, che li stessi venerandi Padri del Sacro Uditorio sarebbero i primi a condannare la nostra pusillanimità, se noi venissimo a sagrificare a tali riflessi ciocchè da noi in buona fede si crede essere una verità agli occhi della legge, e della giustizia. Ecco il motivo, per cui mentre che nel corso di quest' elucubrazioni abbiamo seguito quasi sempre con infini-

(*c*) *Rom. praelationis* 20. *Martii* 1848. *cor. Valdina la Grue in fine. Si veda però l' appresso nota lett.* (*n*)

Digitized by Google

to vantaggio l'oracoli del Sacro Tribunale, se ne siamo allontanati poi solo circa l'ipoteche imposte su l'immobili indivisi al num. 201., e circa l'iscrizioni dotali contro i mariti alli num. 252., e 312. Altrettanto con nostra somma repugnanza essendo costretti a fare nell'applicazione dell'attuale paragrafo, e del seguente, abbiamo stimato un preciso dovere di emettere la presente ossequiosa dichiarazione. Che se in tali due ultimi dissentimenti, a differenza dei due primi, le discussioni saranno dettagliate, e moltiplicate le dottrine, ciò accade, perchè sempre più si avvediamo non potersi giammai bastantemente munire di autorità, e di raziocinj, allorchè si sviluppano sistemi rigettati da un superiore rispettabilissimo Tribunale. Qualunque siano su ciò le sue future supreme decisioni, noi sempre le venereremo, ed anzi faremo ogni sforzo, per uniformarvi, se sarà possibile, la nostra convinzione.

480. Dopo tale subordinata premissione, noi ritornando all'argomento, da cui la medesima ci ha dipartiti rispettosamente esponiamo. 1. Che le parole *quanto ai terzi* restando contenute nel primo periodo del paragrafo senza collegamento con li successivi periodi non possono ricevere da questi una presunta limitazione alla loro generalità (*d*). 2. Che dette parole sono una salutare addizione ai §§. 51. e 55. del Piano ipotecario regolamento, e alli §§. 87. e 91. del Leonino, l'intero tenore dei quali d'altronde resta litteralmente, e totalmente riportato porzione nel presente paragrafo, e porzione nel

(*d*) *Lex quando indistincte loquitur, debet indistincte intelligi. L. praeter* 20. §. *ait praetor, ff. de operis novi nunciatione. Legis praefatio si est generalis licet lex sit specialis generaliter intelligitur, L. regula, §. si quis et §. fin. et ibi gl. pe. ff. de juris, et facti ignor.*

Digitized by Google

successivo. 3. Che però quando tale addizione al primo periodo del §. 189. non avesse avuto da produrre generalità nei suoi effetti, ella sarebbe stata superflua (*e*). Imperciocchè senza la medesima gli effetti della trascrizione tali quali si dichiarano oggi dalla Sacra Ruota, applicabili cioè alli soli creditori, erano pure li stessi vigenti prima dell' attuale regolamento (*f*). 4. Che ad allontanare simile superfluità della Gregoriana addizione devesi piuttosto reputare congruo, che le parole *quanto ai terzi* siano state aggiunte dal Legislatore, onde recedere così dal disposto del codice Francese, ed uniformarsi alla famosa legge 7. Brumaire (*g*). 5. Che tale congruità dell' addizione resta tanto più abbracciabile in quanto che all' ultimo nostro Legislatore non può esser rimasto incognito che l' abrogazione del disposto dall' art. 26. di detta legge è stata sempre dai giureconsulti francesi biasimata, come dannosa al sistema della pubblicità (*h*). 6. Che la maggior parte dei codici europei hanno in ciò repugnato il codice Francese, ed adottato il disposto dalla legge 7. Brumaire, come si verifica nei codici Milanese, e nei codici Bavaro, Belgico, Olandese, Ginevrino etc. 7. Che però in Francia la nuova ipotecaria riforma proposta dal Sig. Pougeard, e confermata dal relatore Sig. Vatesmenil ha dimostrato quanto sia giusto e congruo il dichiarare la trascrizione necessaria per operare a riguardo di tutti li *terzi* il trasferimento

(*e*) *Verba legis debent intelligi, ut aliquid operentur. L. si quando* 112. *ff. de leg. gl. frustra.*

(*f*) *Benignius leges interpetrandae sunt, quo voluntas eorum conservetur. L.* 18. *ff. de Legib.*

(*g*) *In ambiguis orationibus maxime spectanda est sententia ejus qui eas protulit. L.* 96. *ff. de reg. juris.*

(*h*) *Troplong prefazione pag.* 46.

Digitized by Google

della proprietà. 8. Che infine la intrinseca giustizia del ripetuto art. 26. della legge 7. Brumaire, cui consona il primo periodo del §. 189. resta convalidata dalla triste esperienza fattane col sistema contrario (*i*).

481. Esempio: *Pietro vende a Giacomo li* 30. *Giugno* 1850. *l' unico suo podere voc.* le Piaggie *per scudi mille contestualmente pagati, ma con la condizione di non andarne al possesso, che al principio dell' anno rustico, cioè il* 1. *Novembre. Giacomo di sua natura comodo negli affari, si riserba a trascrivere, e volturare verso l' epoca del possesso. Ma Pietro uomo di mala fede null' avente a perdere, e che pensa portarsi all' estero, in Settembre* 1850. *fa un' altra vendita dello stesso predio a Simone per l' egual prezzo di sc.* 1000. *pur ricevuti nell' atto dell' istromento, e alla stessa condizione di andarne al possesso il* 1. *Novembre. Simone uomo diligente trascrive subito il contratto. Avvicinandosi dipoi l' epoca del possesso, tanto lui, quanto il primo compratore Giacomo scoprono la doppia vendita fatta da Pietro, ch' è andato all' estero, ed è quasi decotto* (*k*). *Quindi insorge fra li due compratori causa di prelazione, quale non può decidersi secondo la L.* quoties Cod. de rei vindicatione, *perchè niuno di loro è andato al possesso di fatto* (*k bis*). *Simone pretende es-*

(*i*) *M. Jourdan su la traslazione del dritto di proprietà tom. 5. pag.* 481. *In ambigua voce legis ea potius accipienda est significatio, quae vitio caret. L.* 19. *ff. de Leg.*

(*k*) *Il Troplong nella sua prefazione alla pag.* 40. *adduce molti altri casi, in cui una prima vendita non trascritta pregiudica non solo li secondi compratori, ma ancora li terzi creditori, e in specie i mutuanti.*

(*k bis*) *La mancanza del possesso di fatto nei due compratori si verificherebbe ancor più nel caso, che un vendi-*

Digitized by Google

ser preferito , perchè il suo contratto , sebbene posteriore a quello di Giacomo , tuttavia mediante la trascrizione resta più perfetto . Che d' altronde Giacomo avendo omesso o per negligenza , o per economia la trascrizione , è stato causa , ch' esso Simone non ha potuto aver scienza della di lui anteriore compera , e per conseguenza questa non può aver effetto innanzi a se come terzo . *Infatti* terzo *innanzi la legge è sempre colui , che non ha avuto parte in un' atto , o in giudizio fra gli altri accaduto* (*l*) . *Or egli non ebbe parte nell' alienazione fra Pietro , e Giacomo . Dunque questa , perchè non trascritta , produsse un' effetto circoscritto fra Pietro , e Giacomo , e non estensivo ad esso Simone o altri* terzi *come lui . Giacomo gli risponde , che la prelazione gli compete per l' anteriorità del contratto , la di cui perfezione non dipende dalla trascrizione . Imperciocchè questa è facoltativa , ed operativa soltanto in quanto ai* terzi *creditori , e non in quanto ai* terzi *in genere . E però Pietro dopo venduto ad esso Giacomo il podere in discorso , avea perduto sul medesimo ogni dominio , e non poteva più vendere quello che non era suo . Invano replica Simone sembrare assurdo nel sistema ipotecario che una compra abbia effetto in quanto ai* terzi *prima ancora che sia loro dimostrata con la trascrizione , e che all' incontro un credito ipotecario non abbia effetto in quanto ai* terzi *fino che non è dimostrato con la iscrizio-*

tore si riserbasse sua vita naturale durante l' usufrutto della proprietà , che vende . Troplong prefazione suddetta .

(*l*) *Rolland de Vallergues , dritto civile moderno , parola Terzo . L.* 1. *Cod. res inter alios acta* « ivi « *Res inter alios acta aliis non potest facere praejudicium .*

Digitized by Google

ne. Che non vi è motivo per cui li terzi debbano restar garantiti dalle ipoteche occulte, e non dalle occulte compre. Che come un terzo *si decide a far credito su di un' immobile, quando non vi trova iscritte ipoteche assorbenti il di lui valore, così un* terzo *si decide a comprare un' immobile, quando non vi trova eseguite trascrizioni* (*m*).

482. Tutte queste ragioni però non essendo conformi alla giurisprudenza introdotta nei nostri Tribunali sulle parole *quanto ai terzi*, avviene che Giacomo negligente, e risparmiante ottiene la prelazione, e Simone diligente e dispendiato viene respinto (*n*). Anzi gli potrebbe avvenire un' incidenza accaduta in altre cause di simil sorta, e si è, che per coadjuvare la esclusione della prelazione s' indaghi rigorosamente se ha avuto scienza o nò del primo contratto. E risultandone anche la sola remota presunzione, questa basta per indurre i Tribunali a ritenere il secondo compratore sospetto di mala fede (*o*), e così alla perdita della prelazione gli si aggiunge ancora la diminuzione di sua buona fama. Del resto poi non si sà perchè vi sia tanto rigore sulla scienza privata di una compra anteriore non trascritta, e niun rigore poi sulla scienza di un' ipoteca anteriore non iscritta, come per questa ultima risulterà alli vegnenti num. 496. e 497. Al

(*m*) *Troplong Prefazione pag.* 40.

(*n*) *È d' avvertirsi, che nella causa sopracitata la S. Ruota ravvisò una mala fede del secondo compratore per la scienza avuta del contratto precedente, ma indipendentemente da ciò è ferma sempre la sua massima già di sopra riferita.*

(*o*) *Asisana di Prelazione avanti il Tribunale di Perugia in Agosto* 1849.

Digitized by Google

che non si può rispondere se non col riflettere qualmente i Tribunali, sebbene composti di uomini integerrimi e sapienti, pure qualche rarissima volta non possono evitare l'umana fralezza, l'umana contradizione, secondo Terenzio: *Homo sum: nihil humani a me alienum puto:* Comunque sia, facciamo voti, perchè nel gius costituendo si dica, *quanto a tutt' i terzi*, e così si troncherebbe ogni disputa.

Siegue il §. 189.

La trascrizione dovrà inoltre essere denunziata ai creditori iscritti.

483. Molti acquirenti trascrivono il contratto di compra, ma restando debitori di tutto, o della maggior parte del prezzo non denunciano la trascrizione ai creditori iscritti poco importando loro, che non produca effetto in quanto ai terzi giusta l'attuale §. 189. Imperciocchè loro basta, che la trascrizione renda inefficaci giusta il seguente §. 190. le sopravenienti iscrizioni. D'altronde riflettono qualmente la denuncia oltre che potrebbe eccitare l'iscritti creditori ad un più sollecito esercizio dei loro diritti, li renderebbe inoltre responsabili personalmente verso i medesimi del prezzo del terreno a termini del contratto di compra. E perciò attendono piuttosto, che l'iscritti creditori inscienti del passaggio dell' immobile, vengano a continuare la loro indulgenza verso il debitore, riservandosi quando non la continuassero di pagare il prezzo dell' immobile, ovvero rilasciarlo giusta il §. 1456. E però in Francia nella progettata ipotecaria riforma si

Digitized by Google

è proposto, che: *non ostante la mancanza della notifica li compratori siano responsabili personalmente verso l' iscritti creditori del prezzo non pagato dell' immobile senza potersi pentire della compra, e rilasciare l' immobile.*

484. Noi su tale incidenza opiniamo, che i creditori potendo esercitare le azioni tutte del loro debitore (*a*) possano per conseguenza esercitare secondo le circostanze invece dell' azione ipotecaria l' azione personale del detto loro debitore contro il compratore per il pagamento del prezzo residuale del terreno giusta il contratto. Quindi ci sembrerebbe più acconcio alla regolarità della trascrizione, che venisse prescritto nel gius costituendo, qualmente omettendosi la di lei notifica all' iscritti creditori, restasse di niuna efficacia la trascrizione non solo per gli effetti del presente paragrafo, ma eziandio per gli effetti portati dall' appresso §. 190. Con tale addizionale prescrizione gli acquirenti, onde mantenersi gli effetti dell' appresso §. 190. a loro più interessanti di quelli del §. 189. e della inscienza dei creditori iscritti, non ometterebbero, come adesso la denuncia delle trascrizioni. E d' altronde li creditori iscritti con tal denuncia sarebbero al caso di meglio vegliare alla sicurezza dei loro crediti ipotecarj.

(*a*) *Creditor deducere, et exercere potest utiliter omnia jura et actiones competentes suo Debitori. Const. Vot. Dec.* 486.

Digitized by Google

Siegue il §. 189.

La denuncia si farà mediante una intimazione a ciascun creditore nel domicilio eletto, o ritenuto come eletto dalla legge: conterrà i nomi, e cognomi delle parti e del notajo, la data, e la qualità dell' atto, l' epoca, e l' ufficio, in cui venne trascritto, il prezzo convenuto nel caso di vendita, o valutato dall' acquirente nel caso di donazione: sarà sottoscritta dal denunziante, e dal cursore, che attesterà di averla presentata.

L' originale della denunzia verrà esibito al conservatore, che dovrà farne annotamento in margine dell' atto trascritto, e restituirlo al denunziante, certificando appiè di esso di avere eseguita questa disposizione.

485. Se la denuncia fosse fatta al domicilio reale dei creditori invece del domicilio eletto, non per questo sarebbe nulla. Imperciocchè la legge per vantaggio puro del debitore, e dei terzi, accorda loro la facoltà di denunciare ai domicilj eletti nella iscrizione (*a*). D' altronde è regola di diritto, che ciascuno può rinunziare ai diritti e privilegj introdotti in suo favore.

485. *bis*. Gli autori Francesi se questionano la denuncia dell'acquirente facendo costare la sua scienza delli creditori ipotecarj iscritti distrugga in lui quella buona fede che si richiede in prescrivere l' azione ipotecaria. Il famigerato Grenier al num. 514.

(*a*) *Grenier num.* 438. *Persil num.* 2183.

Digitized by Google

seguito dalla maggior parte di quei giureconsulti sostiene la negativa, perchè l' acquirente può credere, che il venditore nel tempo della prescrizione abbia sodisfatti quei creditori ipotecarj che non ha ad esso accollati. Il celebre Troplong al num. 882. sostiene la negativa, perchè, dic' egli, il compratore denunciante deve sempre dubitare, se il venditore abbia o nò sodisfatti li denunciati creditori (*b*). La giurisprudenza poi di quei Tribunali ha introdotta una distinzione, mediante la quale ha adottata l' opinione negativa in caso di cognizione della sola iscrizione, e l' affermativa in caso di cognizione del titolo della ipoteca (*c*).

485. *ter.* In simile anfratto di opinioni, ond' evitare ogni contradizione sulla prescrizione a favore dei terzi possessori già discussa per due volte in addietro (*d*) si conclude, che l' attuale paragrafo saggiamente prescrivendo, che la trascrizione debb' esser denunciata ai creditori iscritti, viene a dare a questi un salutare avviso, perchè impedir possano il corso della prescrizione verso il terzo possessore. Dietro simile avviso pertanto li creditori non accollati dall' acquirente possono e devono fare gli atti interruttivi la prescrizione di anni dieci, e così la loro reale azione verso il terzo possessore, benchè sia più breve della personale, non resterà pregiudicata.

486. Ma quì si objetterà, che tutti li sopracitati autori francesi tanto negativi, quanto affermativi sono concordi in stabilire, che la prescrizione verso

(*b*) *Non est in bona fide, qui dubitat.*
(*c*) *Corte Reale di Bourges* 31. *Decembre* 1830.
(*d*) *Vedansi l' elucubrazioni su i* §§. 116. *num.* 4. *e su i* §§. 160. *e* 171.

Digitized by Google

i terzi possessori si protrae dopo la denuncia non più a dieci anni, ma sebbene a trenta (*e*). Deve però riflettersi, che l' art. 2183. del loro codice quando prescrive la notifica ai debitori iscritti, la prescrive non come un semplice accessorio della trascrizione, ma sibbene come uno degli atti fondamentali per purgare il fondo dalle ipoteche. Pertanto con simile notifica collegata agli altri atti contemporaneamente prescritti da detto articolo, il terzo possessore va per così dire, come dichiara il Troplong, innanzi alle ipoteche, e contrae con la pedissequa dichiarazione prescritta dal loro seg. art. 2184. l' obbligo personale di sodisfarle. All' incontro nell' attuale regolamento la denuncia della trascrizione è prescritta due volte, cioè al presente capitolo sulla trascrizione, e al capitolo X. sulla purgazione delle ipoteche. Or l' adempimento di tale notifica in questo capitolo non resta, come in Francia, collegato contemporaneamente agli altri atti prescritti per la purgazione d' ipoteche. E perciò non ne nasce quì come colà, l' obbligazione personale dell' acquirente verso li creditori aventi ipoteca sull' immobile da esso comprato. Infatti la notifica prescritta dall' attuale paragrafo è un' atto indispensabile per rendere operativa la trascrizione dirimpetto ai terzi tanto per la sopravenienza d' ipoteche, quanto per la dimostrazione di proprietà, mentre poi la notifica prescritta al §. 205. è un' atto preparatorio alla purgazione d' ipoteche. Un simil' atto dev' essere seguito dalla dichiarazione successiva prescritta dal §. 207. per importare l' obbligazione personale dell' acquirente. Senza di che questo in forza della trascrizione denunciata a termini del §. 189. resta vincolato presso

(*e*) *Grenier num.* 516. *Troplong num.* 883. *bis*.

Digitized by Google

i creditori ipotecarj dalla sola obbligazione reale. E perciò ritorna sempre ch' esso, quale terzo possessore può giovarsi contro li detti creditori della decennale prescrizione, quando non resti da loro legalmente interrotta.

---

§. 190. (*)

La trascrizione rende inefficaci le ipoteche non iscritte precedentemente dai creditori dell' alienante sul fondo, o fondi alienati.

486. *bis*. Per impedire le ipoteche non è necessario trascrivere gli acquisti, che precedettero il regime ipotecario (*a*), perchè le ipoteche anteriori agli acquisti dovevano iscriversi durante i termini utili fissati nella introduzione di detto regime. Le ipoteche poi, che fossero state convenute posteriormente agli acquisti erano di pieno diritto nulle secondo il gius comune, perchè al venditore bastava la data certa del suo acquisto.

487. L' attuale paragrafo ha molto saggiamente seguita circa l' inefficacia delle iscrizioni piuttosto la legge dei 28. Brumaire anno 7. della Repubblica Francese, che quanto ha poi variato quel successivo codice, e procedura. E però ne avviene, che in Francia relativamente all' ipoteche posteriori all' alienazione, la trascrizione non è in alcun modo ne-

(*) *Resta approssimativo l' art.* 2182. *del Codice Francese, e l' art.* 834. *e* 835. *di quella Procedura, non che la Legge del* 28. *Brumaire anno* 7.

(*a*) *S. Rota Veliterna executionis* 27. *Febbr.* 1818.

Digitized by Google

cessaria, mentre si ritiene, che la vendita abbia trasmesso all' acquirente, e suoi creditori una proprietà incontrastabile. Relativamente poi alle ipoteche anteriori all' alienazione non ancora iscritte, quando si fa la medesima, la trascrizione si ritiene sempre necessaria (*b*). Una tale distinzione sempre più rende colà complicato il sistema ipotecario, ch' è già per sua natura abbastanza involuto.

488. Se in un istesso giorno accade la iscrizione di un credito ipotecario sopra un' immobile, e d'altronde quest' immobile resta nello stesso giorno trascritto, la di lui trascrizione rende inefficace l' ipoteca. E la ragione si è, che la lettera del presente paragrafo rendendo inefficaci le ipoteche non iscritte precedentemente, nulla ha poi disposto per le ipoteche iscritte contemporaneamente alla trascrizione. Or da tal di lei silenzio chiaro discende la inefficacia anche delle iscrizioni contemporanee (*c*). Imperciocchè ciò che deve precedere, non deve esser contemporaneo. D' altronde chi compra, quando si è accertato nella vigilia del suo contratto, che il fondo è libero da iscrizioni procede con tutta regolarità al di lui acquisto e contemporanea trascrizione. Ma se nell' istesso giorno, che compra, o trascrive restasse il compratore vinto da una iscrizione contemporanea non vi sarebbe diligenza umana, che assicurasse la libertà del fondo comprato. Anzi essendo quasi impossibile di trascrivere nello stesso giorno, che si compra, sarebbe opportuno, che il Legislatore si degnasse concedere un termine utile di dieci giorni dalla data del contratto per eseguire la trascrizione.

(*b*) *Rolland de Vallergues Dritto Moderno. Trascrizione num.* 11.

(*c*) *S. Rota Rom. Act. Hypoth.* 2. *Decembris* 1842.

Digitized by Google

489. È d' avvertirsi, che la trascrizione non diminuisce, nè accresce i diritti di legittima proprietà sul fondo. Se pertanto questi svaniscono, la trascrizione si rende inoperativa, e le ipoteche iscritte, o non iscritte sopra il fondo hanno il loro vigore, come se la trascrizione non fosse stata eseguita; (*d*). Insomma la trascrizione del titolo di proprietà non trasferisce nel nuovo possessore maggiori dritti di quelli spettanti al precedente proprietario sopra lo stabile acquistato (*e*).

(*d*) *S. Rot. Romana, seu Viterbien. Exfractationis 27. Jun.* 1823. *num.* 8. *transcriptio nec auget, nec minuit jura dominii. Vedasi il num.* 461. *al* §. 783.

(*e*) *In ciò è conforme l' art.* 2305. *del Cod. Albertino.*

Siegue il §. 190.

Se l' atto di alienazione non è trascritto, non potrà l' acquirente impugnare le iscrizioni che venissero fatte su i medesimi fondi sia per titoli o diritti anteriori, sia per titoli o dritti posteriori allo stesso atto: salvo il di lui regresso contro l' alienante a termini di ragione.

490. Un' acquirente con la trascrizione della rivendita può impugnare in forza dell' attuale paragrafo le sopravenienti iscrizioni dei creditori del rivenditore, ma non dei creditori del primo alienante, la di cui alienazione non fosse stata trascritta. Imperciocchè in simile caso questa prima alienazione non ha prodotto effetto in quanto ai terzi giusta l' anteriore §. 189., e terzi sono appunto li detti cre-

Digitized by Google

ditori del primo alienante. La ragione poi si è, che ogni acquirente deve indagare non solo le ipoteche iscritte sull'immobile che compra, ma eziandio la proprietà legittima del medesimo presso il rivenditore fino a 40. anni addietro, termine di ogni prescrizione. Or se questo ha acquistato l'immobile dentro simile spazio di tempo, e non ne ha fatta trascrizione, la proprietà sarà legittima soltanto fra lui, e il primo alienante, ma non fra lui, e li creditori di detto primo alienante. E però a togliere simile differenza deve il secondo compratore in questo caso far precedere alla sua trascrizione quella delle antecedenti alienazioni, che fossero accadute prima di 40. anni, o almeno farne menzione nel suo contratto insieme ai loro accessorj attivi e passivi (*a*). Da tuttociò ne consiegue, che la trascrizione di un' alienazione, sebbene facoltativa al pari delle iscrizioni convenzionali e giudiziali, diviene tuttavia necessaria quando se ne fa rivendita. E la ragione di tal differenza si è, che ogni credito ipotecario essendo disgiunto uno dall' altro, il creditore non iscrivente pregiudica se stesso, e non ai terzi. All' opposto la rivendita di un' immobile formando anello con la vendita originaria, il rivenditore, e il secondo compratore non trascriventi ancora la vendita originaria pregiudicano non solo se stessi per rapporto alla sopravenienza dei creditori del primo alienante, ma inoltre pregiudicano quest' ultimo circa il prezzo di cui fosse creditore del primo acquirente in caso di non retta applicazione dei §§. 189. e 190. del nostro Regolamento.

491. Infatti una tale evenienza a danno del primo è stata in Francia, attesa la insufficienza di

(*a*) *Si veda l' addietro num.* 467. *bis con la nota* (*b*).

Digitized by Google

quell' ipotecario regime a paragone del nostro, seriamente discussa. È però le questioni incorse su detta evenienza hanno concorso colà ad aumentare le ragioni della nuova ipotecaria riforma, onde si dichiari espressamente la trascrizione necessaria per operare dirimpetto a *tutt' i terzi* il trasferimento della proprietà. Veramente nel nostro stato se non si fosse data l' interpretazione restrittiva già discussa al num. 480. e seg. circa le parole *quanto ai terzi* del §. 189., e se si combinasse il disposto dal §. 100. sugli effetti dei privilegj con li attuali §§. 189. e 190. circa gli effetti delle trascrizioni non vi sarebbe di bisogno di alcuna dichiarazione nel nuovo gius costituendo ipotecario. Tuttavia è probabilissimo, che le sentenze ed opinamenti emanati a tenore dei passati Regolamenti sugli effetti della trascrizione di una rivendita non preceduta da trascrizione della vendita originaria possano far massima anche adesso non ostante le salutari addizioni dell' attuale Regolamento. E però ad evitare possibilmente ogni ulteriore conflitto si riporta quì il tenore di una causa, in cui furono discussi gli effetti di una rivendita trascritta prima della iscrizione del privilegio del venditore originario.

492. Esempio. *Un tal Nofretti di Perugia vendè nel* 1813. *ad un certo Bartolini della stessa Città una casa, il di cui prezzo rimase nella maggior parte insoluto. Nè il venditore, nè il compratore curarono la trascrizione, per cui il privilegio del primo non venne iscritto. Il Bartolini però nel* 1821. *rivendè la casa ad un tal Marrani, che glie ne pagò l' intero prezzo a motivo, che non vi trovò alcuna iscrizione, e quindi subito trascrisse l' atto di rivendita. Nel* 1840. *poi un certo Rossi erede del Nofretti in-*

Digitized by Google

forza del §. 100. dell' attuale Regolamento iscrisse sulla casa venduta e rivenduta una privilegiata ipoteca di sc. 750. fra prezzo non pagato, e frutti compensativi. Ma il secondo compratore Marrani citò per la radiazione di simile ipoteca, perchè la medesima essendo sopravenuta dopo la sua trascrizione rimaneva inefficace a forma del §. 190., sotto l' impero del quale era sopravenuta la iscrizione di detta ipoteca. Ed a corroborare l' inefficacia di simile iscrizione, aggiungeva che la francese giurisprudenza era in ciò affermativa, ritenendo, che un' unica trascrizione fatta in qualunque contratto di alienazione tanto dal primo, quanto dal secondo acquirente sempre impediva la sopravenienza di qualunque iscrizione sì d' ipoteca, che di privilegj.

492. bis. L' iscrivente replicava, che atteso il difetto di positiva legge in Francia, la minorità soltanto di quei giurisprudenti opinava la invalidità della iscrizione privilegiata del venditore. Che se una simile opinione della minorità avea prevaluto innanzi a quei Tribunali, ciò era, perchè questi vedevano salvo il privilegio del venditore nel disposto, dell' art. 834. della loro procedura concedente facoltà all' ipotecarj creditori d' iscrivere entro 15. giorni dopo la trascrizione, e molto più dall' art. 1654. del loro codice civile concedente facoltà alli venditori non pagati del prezzo di rescindere la vendita, e riprendersi l' immobile, benchè passato in mani di chicchesia (b). Or se tali due sussidiarj mezzi mancavano nei nostri regolamenti, non mancava però la voce

(b) *Troplong num. 221. e 223. Cassazione di Parigi 2. Decembre 1811. e 3. Decembre 1817.*

Digitized by Google

della legge, la quale veniva così ad adottare il sentimento della maggioranza dei francesi giurisprudenti sulla validità della iscrizione del venditore a fronte della trascrizione di una rivendita (c). *Infatti mentre la prima parte del* §. 190. *dichiara, che la trascrizione rende inefficaci le ulteriori iscrizioni, la seconda parte poi dichiara, che se l' atto di alienazione non è trascritto, non possono impugnarsi. E però restava assurdo, che il* §. 190. *si osservasse per gli effetti della trascrizione del secondo contratto, e s' inosservasse per gli effetti della non seguita trascrizione del primo contratto. D' altronde il secondo compratore Marrani se avesse indagato, come dovea* (d) *i titoli di proprietà sull' immobile del rivenditore Bartolini, avrebbe ravvisato qualmente la proprietà della casa vendutagli dal Nofretti, non si era* estrinsecamente *in lui consolidata, onde poterne disporre a favore dei terzi giusta il* §. 189., *perchè non l' avea trascritta* (e). *Neppure poi gli si era consolidata* intrinsecamente, *perchè risultava non averne pagato il prezzo* (f). *Or avendo ad onta di tali*

(c) *Grenier num.* 376.

(d) *Troplong Prefazione pag.* 43. *Tronchet conferenze tom.* 7. *pag.* 224. 225. « ivi « *Se un compratore ha l' imprudenza di tralasciare l' esame dei titoli di proprietà del rivenditore, e viene dopo la trascrizione della rivendita molestato dal primo venditore iscrivente il prezzo a se non pagato, deve accusare la propria negligenza, e non pretendere una falsa applicazione di legge.*

(e) *S. Rota Romana Graduationis* 11. *Maji* 1840. *num.* 23.

(f) *Non debeo melioris conditionis esse, quam auctor meus, a quo jus in me transiit. L.* 126. *ff. de reg. juris. Vera est eorum opinio, qui petitionem dandam ei putant, et adversus bonae fidei emptorem, ne melioris conditionis*

Digitized by Google

due difetti l' uno estrinseco , e l' altro intrinseco , il secondo compratore acquistata , pagata , e trascritta la casa in discorso , si rendette colpevole di dolo , o almeno di supina dabbenaggine . Che invano simile contegno del secondo compratore si volea scusare con la presunta credibilità da lui avuta , che l' originario venditore fosse stato dal rivenditore sodisfatto . Imperciocchè con simile scusa si darebbe adito a chiunque di comprare un' immobile a credito , dilazionarne la trascrizione , onde nell' intervallo farne rivendita a pronta cassa , trascriverla , e così fraudare il primo venditore e colludere il disposto a suo favore dalla prima parte del §. 189. , *e dalla seconda parte del* §. 190.

493. Non ostante simili ragioni di questo pratico esempio , pure il Tribunale di Perugia giudicò si dovesse cancellare la iscrizione presa dal Rossi , ed un' unica Rotale Decisione ne opinò la conferma (*g*) . La causa non ebbe ulteriori vicende , essendo stata fra le parti prudentemente transatta , anche perchè in ulterior discussione la Sacra Ruota avrebbe valutato , qualmente in precedenza avea deciso (*h*) , che un trascritto ultimo contratto dovea , ad effetto di allontanare li antichi creditori far menzione di tutti gli anteriori passaggi dell' immobile venduto ; la qual menzione non si era fatta nel contratto trascritto dal Marrani . Del resto poi le ragioni addotte dal Rossi avrebbero avuta una maggior preponderanza , se la trascrizione non fosse accaduta ,

emptor sit quam fuerit venditor . *L.* 32. §. 1. *ff. ad Sen. Cens. Vell.*

(*g*) *Perusina deletionis hypothecae* 16. *Jun.* 1813. *la di cui decisione non venne redatta* .

(*h*) *Ferrarien.* 6. *Junii* 1836. *num.* 8.

Digitized by Google

come si narrò nel 1821., ma sibbene sotto l' odierno regolamento. Imperciocchè in quell' epoca non vi era il disposto dell' attuale §. 100. mediante il quale ogni privilegio quando è legalmente conservato rimonta al termine assegnato per iscriverlo. Or il privilegio di un venditore d' immobili, non avendo alcun termine assegnato, se non quello della prescrizione fissata dal gius comune si conserva da se stesso. Dunque il di lui privilegio può sempre prima della prescrizione utilmente iscriversi, ed ogni trascrizione intermediaria a tenore della lettera di detto §. 100. resta di niun' effetto. Comunque sia noi facciamo caldi voti, perchè si emettano nel gius costituendo le opportune dichiarazioni sulle parole, *quanto ai terzi* del §. 189., e sugli effetti delle trascrizioni, ond' evitare le questioni, di cui nell' esempj riportati ai num. 481. e 492.

494. Il creditore, che ha un semplice fidejussore per il suo credito, se riceve dal suo debitore un fondo in pagamento, e non lo trascrive, non può per le ipoteche sopraggiunte posteriormente all' atto di dazione in pagamento rivolgersi al fidejussore (*i*). E la ragione si è, perchè la sua negligenza in trascrivere, deve cadere a di lui danno, e non del fidejussore. Quindi ne deriva, che eziandio un compratore, il quale paga un supplemento di prezzo per sciogliere il patto di ricompra deve trascrivere simil nuovo contratto (*k*). Diversamente il suo acquisto non resta consolidato, e potrebb' anzi restar ri-

(*i*) *S. Rota Viterbien. Evictionis* 16. *Martii* 1827. *num.* 7. 8. *e* 9. « ivi « *Negligentia in excussione facienda ipsi creditori, non fidejussori nocet. Item negligentia in trascribenda datione in salutum.*

(*k*) *Grenier num.* 453.

Digitized by Google

soluto, se il patto di ricompra fosse acquistato da un terzo.

495. Qualcuno opina, che il regresso contro l' alienante possa limitarsi per le sole ipoteche anteriori all' atto di alienazione, e non per quelle sopravvenute al di poi. Imperciocchè se il compratore trascrivesse in tempo congruo, impedirebbe la efficacia di tali sopravvenienti iscrizioni, e ciò non facendo, la pena di tal negligenza dovrebbe rivolgersi contro di lui, e non contro l' alienante. Una tale opinione è insorta, perchè la S. Rota ha detto, (*l*) che il venditore non può obbiettare al compratore la negligenza di trascrivere per le ipoteche anteriori al contratto. E però si è tratto argomento, che il venditore possa objettare la suddetta negligenza per le ipoteche di poi sopravvenute iscritte. Ma quì converrebbe fare una distinzione. O tali ipoteche erano convenute con l' alienante o almeno gli erano cognite, ed egli deve soffrire contro di se il regresso del compratore. O gli erano incognite, ed escogitate, come sarebbero le ipoteche giudiziali, ed allora sembra possa negarglielo se non per la sorte principale, almeno per li danni, ed interessi e che il compratore debba così pagare un qualche fio della sua trascuraggine in non trascrivere in un tempo congruo.

496. Avanti di passare al seguente paragrafo non sarà discaro di quì sviluppare la questione elevata in ordine al presente intero paragrafo in analogia

(*l*) *Rom. seu Urbevetana Liberationis a molestiis* 19. *Jan.* 4827. *num.* 2. « ivi « *Neque emptori Joanni Baptistae obesse potest omissa in codicibus hypothecarum contractus transcriptio, quum molestiae, quas a vidua Virginia De Solis ipse patitur, proficiscantur ex inscriptione hypothecae a vidua in tabulario peracta pluribus annis ante contractam emptionem*

Digitized by Google

delle Romane leggi (*m*) ed è se un compratore possa opporre la mancanza d' iscrizione a quei crediti, che egli nell' atto della compra sapeva di certo esistere ipoteçati sull' immobile, che andava a comprare, ma che vedeva non essere iscritti. La giurisprudenza dei tribunali e giureconsulti francesi è stata quasi unanime per l' affermativa (*n*) per la ragione, che quando la legge ha stabilito un modo positivo, e legale col quale si può aver cognizione di un fatto, tal cognizione non può eziandio risultare, che dall' esistenza del suddetto modo legale. Si è talvolta però fatta eccezione per quel compratore, che ne avesse avuto scienza per atti pubblici equiparabili alla pubblicità della iscrizione (o). La S. Ruota prima dell' attuale regolamento ha inclinato invece alla negativa, dicendo, che quando uno comprava, e sapeva, che vi erano nel fondo dei debiti nulla gli giovava la trascrizione (*p*). E quindi aveva ripetuto, che un terzo possessore poco onestamente oppone la mancanza d' iscrizione a un creditore ipotecario, quando nell' atto di acquisto sapeva la esistenza legittima dell' ipoteca (*q*). Ma dopo il suddetto regolamento la S. Ruota esempio di docilità alla lettera della legge, ha receduto di opinione, ed ha detto, che sulle controversie ipotecarie non si attende la scienza dei terzi possessori

(*m*) *L. Si fundum sciens* 27. *Cod. de evict. di cui fu dato cenno al num.* 305. *del* §. 131.

(*n*) *Grenier num.* 115. *Corte Reale di Torino* 16. *Marzo* 1811.

(*o*) *Rolland de Vallergues Dritto Civile moderno num.* 209. *in fine. Iscrizioni.*

(*p*) *Dec.* 42. *Tom.* 5. *num.* 2. 3. *e* 6. *Raccolta Tranquilli.*

(*q*) *Rom. Pecun.* 25. *Jun.* 1827. *num.* 10. « ivi « *Qui scit onera, minus recte objicit inscriptionis defectum.*

Digitized by Google

sulla esistenza delle ipoteche, ma soltanto la iscrizione (*r*). Ha detto inoltre, che la scienza nel terzo possessore di un' ipoteca non iscritta, o malamente iscritta non lo rende esposto all' azione ipotecaria (*s*).

497. Tuttavia però partendo dalla lettera, e rimontando allo spirito della legge sembra che la iscrizione sia stata prescritta a solo fine, che un compratore, un creditore posteriore non sia per la inscienza dei debiti presistenti privato o del fondo, o del suo credito. Or tale inscienza non si verificherebbe in lui nella questione quì proposta, e solo dovrebbe ricercarsi, se sia privata, o estragiudiziale, ovvero pubblica o giudiziale, secondo la distinzione sopraddotta di qualche francese giureconsulto. Nel primo caso la medesima non può equivalere alla iscrizione, che è un atto pubblico. Nel secondo caso poi sembra di sì, perchè gli equivale, e induce nel compratore, o creditore posteriore quella stessa scienza pubblica, che gli dà l'iscrizione. Una tale opinione però quì si è espressa non per assoluta ragione di decidere, ma a solo oggetto di coadjuvare i patrocinj di simili cause, e d' invocare su ciò dal legislatore se crede, una qualche provvidenza nel dritto da costituirsi.

(*r*) *S. Rota Maceraten. Hypothecae* 29. *April.* 1836. *n.* 29.

(*s*) *S. Rota Rom. act. hypoth.* 4. *Martii* 1839. *num.* 5. 6. *e* 7. *De hisce tamen inutiliter hodie quaeritur; simul ac, non ex privata hypothecae scientia, vel ex damni defectu pendet hypothecariae actionis exercitium, sed dumtaxat ex legitima inscriptione.*

Digitized by Google

§. 191. (*)

Le spese della trascrizione, se non vi è patto in contrario, sono a carico dell' acquirente, ma dovranno anticiparsi da quello che la richiede.

Nel caso di più acquirenti la parte, a di cui richiesta si fa la trascrizione, potrà ripetere da ciascuno degli acquirenti quella quota di spese, che sarà proporzionata agli acquisti rispettivi.

498. Potrebbe darsi talvolta il caso, che gli acquirenti fossero in più non per l' intervento, e partecipazione all' istesso contratto, ma sibbene per dolo del venditore, o solo, o concertato col secondo acquirente. Infatti potrebbe accadere, che un venditore vendesse ad una persona, e quindi ad un' altra lo stesso immobile e che di tali due compratori il primo fosse soltanto sollecito della tradizione, ossia del possesso, e il secondo della trascrizione. Or un tal caso diversificherebbe da quello riferito al num. 481. in quanto che il primo, avrebbe quì conseguita la tradizione, quando che colà niuno di loro l' aveva conseguita. È però quì a differenza di colà anderebbe data la prelazione al primo sopra il secondo. E la ragione si è, che la legge nel facoltizzare la trascrizione presuppone la esistenza di un contratto, che sia perfetto. Or essendo quì il secondo contratto meno perfetto del primo, atteso che a questo andò congiunta la tradizione, ne deriva, che la prelazione va data all' acquirente anteriore (*a*). D' altronde poi il medesimo per aver curato il possesso,

(*) *Resta approssimativo l' art.* 2155. *del Codice Francese.*

(*a*) *S. Rota Camerinen. Praelationis* 6. *Julii* 1935. §. 19. *e seq.*

Digitized by Google

e negletta la trascrizione, resta esposto alla sopravenienza dalle ipoteche dei creditori del venditore secondo il disposto dalla seconda parte del §. 190. Ma mentre noi quì siamo con nostra sodisfazione di parere consentaneo alle rispettabilissime decisioni della S. Romana Ruota, cui consona il gius comune (*b*), tuttavia sempre nella nostra pochezza crederemmo utile, che a togliere tutte le questioni, il Legislatore si degnasse prescrivere espressamente; essere la trascrizione necessaria per operare il trasferimento di proprietà dinanzi a *tutti i terzi* senz' alcuna distinzione neppure del possesso.

499. Prima di chiudere il presente capitolo sembra opportuno di ripetere quanto fu detto alli num. 128. e 462. cioè, che possano trascriversi anche i legati qualitativi d' immobili, il che poi non arreca intralcio (*c*) al termine di mesi sei accordato ai creditori e legatari quantitativi di cui nel §. 97. Così i legatarj qualitativi renderebbero inefficaci tutte le ipoteche non iscritte precedentemente, o in termine utile dai creditori o legatarj quantitativi del testatore. Circa poi i di lui eredi, questi non devono, nè hanno bisogno di trascrivere i testamenti. E la ragione di tale differenza fra essi, e i legatarj qualitativi d' immobili si è, che nei primi la proprietà dal testatore si continua nella persona loro quali di lui rappresentanti (*d*), e nei secondi la proprietà legata si distacca dall' eredità, e si consolida nel legatario, il quale non rappresenta la persona del testatore, perchè successore singolare (*e*).

(*b*) *L. quoties Cod. de rei vindicatione.*

(*c*) *Troplong num.* **902.**

(*d*) *Haeres repraesentat personam defuncti, et censetur eadem persona. Daoyx in summa Textus, verbo Haeres.*

(*e*) *Successor singularis dicitur Legatarius, gl. non proderit in L. eum, ff. de Public.*

Digitized by Google

CAPITOLO NONO

EFFETTI DELLE IPOTECHE CONTRO I TERZI POSSESSORI

§. 192.

I fondi si trasferiscono con le ipoteche ad essi inerenti, e legalmente conservate, a forma delle disposizioni contenute nei Cap. V. e VI.

500. Anche secondo il dritto Romano (*a*) i creditori, che sopra una cosa qualunque avevano un privilegio, o un' ipoteca semplice, conservavano sopra la cosa medesima i loro diritti, ancorchè essa fosse passata in mano di qualunque terzo possessore. Ed anche adesso ogni terzo possessore resta colpito tanto dalle ipoteche speciali, quanto delle generali (*b*). L' unica differenza consiste, che se le ipoteche dei creditori non sono iscritte nulla nocciono ai terzi possessori (*c*), salva qualche rarissima eccezione, annotata nelle presenti elucubrazioni. Vedasi il num. 497.

501. I creditori non solo hanno azione contro gli acquirenti, ma anche contro quelli, che acquistassero delle servitù di qualche consistenza sopra i beni ipotecati. Imperciocchè la imposizione di una ser-

(*) *È approssimativo l' art.* 2166. *del Codice Francese.*
(*a*) *Leg.* 15. *Cod. de pign. et hypoth.*
(*b*) *S. Rota Rom. Dec.* 25. *Jun.* 1819. *num.* 7.
(*c*) *S. Rota Bononien. Pecuniaria* 13. *Jun.* 1823. *num.* 6.

Digitized by Google

vitù è uno smembramento di proprietà, un' alienazione più, o meno estesa, che diminuisce il valore dell' immobile ipotecato. Una tal massima sostenuta da più giureconsulti Francesi (*d*) e contrariata da un solo, (*e*) merita di essere abbracciata, perchè conforme al diritto Romano (*f*). Dal che ne siegue, che i creditori possono costringere l' acquirente della servitù o a rinunciarla, ovvero a pagare i loro crediti per analogia dell' azione ipotecaria.

502. Se poi il debitore trascurasse di esercitare le servitù attive del fondo ipotecato in guisa che ne perdesse il diritto, non vi è punto di dubbio, che egli operando così commette una degradazione del fondo, e come tale può esser costretto per analogia del §. 129. alle disposizioni nel medesimo contenute (*g*).

503. Se il fondo sul quale i creditori vogliono esercitare le azioni competenti si trova affittato con data certa anteriore alle loro iscrizioni, e non possono provare alcuna frode concertata fra il debitore e l' affittuario, conviene, che eglino mantengano l' affitto siccome si disse per le anticresi al num. 166. del §. 104. num. 2. Ed anzi devono perfino rispettare le anticipazioni degli affitti, che con data certa possa l' affittuario aver fatte al loro debitore (*g bis*), quando però tali affitti, e loro anticipate non ol-

(*d*) *Delvincourt, Dalloz, Persil, sull' art.* 2166. *num.* 5. *Rolland de Vallergues ipoteche num.* 59.

(*e*) *Troplong num.* 777. *bis*

(*f*) *Servitus censetur res immobilis glos. in dominio, in L. sicuti §. sed si quaeratur ff. de servitut.*

(*g*) *Alienare etiam dicitur ille, qui non utendo amisit servitutem Leg. alienationis* 28. *ff. de Verb. signif.*

(*g bis*) *Troplong num.* 777. *ter Grenier num.* 142. *Lo cre art.* 691. *Contr. Terribile, e Merlin.*

Digitized by Google

trepassino il novennio della loro origine. Nè si obbietti, che l' affittuario facendo un' affitto, e pagando delle anticipate viene ad acquistar l' usufrutto del terreno, e che perciò dovea trascriverlo, mentre l' affitto mai si considera alienazione dell' usufrutto o proprietà se non passa il novennio (*g ter*). Inoltre neppure era tenuto ad iscrivere la somma anticipata, essendo che per un affitto limitato non vi è obbligo di convenire ipoteca nè per la validità del contratto, nè per le ricevute anticipate. Quindi resta ozioso il dire, che i posteriori creditori ipotecarj hanno date al debitore somme sul fondo affittato, quali non avrebbero date, se l' alienazione parziale dell' usufrutto avvenuta col pagamento anticipato a titolo di affitto fosse stata almeno iscritta come credito. Imperciocchè mai giova abbastanza il ripeterlo, l' indagine sulla proprietà è quella che incombe totalmente a un creditore ipotecario. Or chi è quel creditore, che compra, che dà denaro su di un fondo, e prima non si accerti, che il debitore ne stia in possesso? E perciò nel fare una tale indagine chiunque sia di loro subito scuopre l' affitto, l' affittuario, e gli accessorj del contratto, come le anticipate etc.

504. Se poi all' incontro le iscrizioni ipotecarie sono anteriori all' affitto, ed ai pagamenti anticipati

(*g ter*) *La locazione fatta per dieci anni, quelle fatte a vita del locatore, o dal conduttore, oppure di novennio, in novennio diconsi comunemente locazioni a lungo tempo, e siccome è massima, che per la locazione a lungo tempo si trasferisca al conduttore il dominio utile della cosa locata, così a coloro cui è proibito alienare, s' impedisce il far locazione a lungo tempo, equivalendo questa ad un' alienazione Caroc. Quaest. I. II. III. IV. e V. de effect. locat. ad long. temp.*

Digitized by Google

allora i creditori ipotecarj possono fare annullare l' affitto, (*g quater*) ed escludere i pagamenti anticipati (*h*) dal dì almeno della denuncia della trascrizione della sentenza di vendita in analogia dei §§. 1307., 1378., 1413. dell' attuale regolamento, e di quanto si disse al num. 166. del §. 102. num. 4. riguardo alle anticresi. Imperciocchè l' affittuario è venuto ad acquistare una porzione dei frutti futuri, che prima di pagare doveva accertarsi, se il fondo, che doveva produrli era colpito, o no da precedenti iscrizioni. Questo è tutto il risultato delle diverse opinioni dei giureconsulti Francesi, che più si avvicina al Romano diritto (*i*) il quale niega al conduttore di non lungo tempo il diritto nella cosa.

(*g quater*) *Corte Reale di Parigi* 3. *Dicembre* 1824. *Rolland parola Bail num.* 38.

(*h*) *Corte Reale di Nimes* 28. *Gennaro* 1810.

(*i*) *Conducens ad longum tempus etiam non definitum habet jus in re conducta, et dicitur alienatio, sed conducens ad modicum tempus jus in re non adquirit « Daoyx in summa Textus tom.* 1. *pag.* 180. *Tempus indefinitum, decennio terminatur, gl.* 1. *in lege sine praefinito. Cod. de excusat.*

Digitized by Google

§. 193. (*)

I creditori potranno esercitare le loro azioni ipotecarie con le regole del diritto comune, e con le norme stabilite dalle Leggi di Procedura (a).

505. Il terzo possessore sebbene non abbia trascritto, non può essere nel suo fondo oppignorato dal creditore ipotecario con la sentenza da lui ottenuta contro il principale debitore, ma deve esser sempre interpellato come se avesse trascritto (*a bis*).

506. Il creditore può escutere chi più gli piace dei terzi possessori, (*b*) ed il terzo possessore viceversa non può pretendere, che il creditore ipotecario escuta beni esistenti presso un' altro terzo possessore (*e*).

507. Il terzo possessore però perseguitato da un creditore, che ha un ipoteca non sopra il suo fondo soltanto, mæ anche sopra fondi posseduti da altri terzi possessori può agire contro questi, onde ratatamente soggiacciano alla perdita di una porzione del fondo, o del pagamento (*d*). Ma una tal massima

(*) *Compreso approssimativamente nell' art.* 2167. *del Codice Francese.*

(*a*) *Si vedano gli appresso* §§. 1456. *e seg. con le note relative sull' azione ipotecaria.*

(*a bis*) *S. Rota Pergulen. nullitatis executionis* 7. *Jun.* 1833. *num* 12. *e* 13.

(*b*) *S. Rota Ferrarien. Actionis hypothecariae* 15. *Jun.* 1836. *num.* 13.

(*c*) *S. Rota Dec.* 8. *num.* 3. *tom.* 3. *Raccolta Tranquilli num.* 3. « ivi « *Ridiculum quidem in primis videbatur a tertio possessore, ut hypothecariam actionem a se repelleret alios tertios possessores indicari, et contra eos agere creditorem oportere contendi.*

(*d*) *Grenier num.* 333. *Troplong* 788. *ter.*

Digitized by Google

sembra, che abbia luogo soltanto, quando tali altri terzi possessori siano contemporanei all'acquisto del terzo possessore perseguitato. Imperciocchè se sono anteriori, quest' ultimo siccome potrebb' essere da loro escusso per analogia dell' appresso §. 193. così non potrebbe chiamarli a contributo. Se poi li suddetti altri terzi possessori sono posteriori a colui, che ha pagato il debito, o rilasciato l' immobile, ovvero subita la spropriazione sembra allora competergli il subingresso nelle ragioni del creditore sodisfatto contro i ripetuti terzi possessori sempre in analogia del suddetto §. 193. (*d bis*) e della massima fodamentale che chi primeggia nel tempo, primeggia nel dritto.

508. Nella persecuzione contro un terzo possessore, ogni dubbiezza sulla qualità, ed estensione dell' ipoteca in forza della quale contro di lui si agisce deve risolversi in suo favore (*e*), perchè non è astretto da azione personale, ed inoltre perchè si tratta di evitargli un danno (*f*). Ma d' altronde egli non può opporre al creditore ipotecario a termini del §. 126. che il debitore non era proprietario della cosa ipotecata, se quando l'ha egli comprata, il debitore già n' era divenuto proprietario legittimo (*f bis*).

509. Il terzo possessore può inoltre opporre altre eccezioni. Infatti gli compete l' eccezione *cedendarum actionum* quando il molestante creditore si fosse per sua colpa posto nell' impossibilità di cedergli le ragioni, azioni, e privilegj inerenti al suo

(*d bis*) *Così dispone anche il Codice Albertino nella seconda parte dell' art.* 2297.

(*e*) *S. Rota Rom. actionis hypothecariae* 15. *Jan.* 1836. *num.* 9. *e* 40.

(*f*) *Raccolta Tranquilli tom.* 13. *pag.* 100. *num.* 9.

(*f bis*) *Treplong num.* 522. 523. *e* 524.

Digitized by Google

credito (*g*). Imperciocchè il terzo possessore ha diritto di dirgli: *o surrogatemi, o non mi molestate*. Ma questa cessazione di molestie non deve essere, che in proporzione dell' utilità della surrogazione (*h*). Il fidejussore solidale non può dare simile eccezione per la mancanza di rinnovazione d' ipoteca, come si disse al num. 393. del §. 165.

510. Ma circa la suddetta eccezione *cedendarum actionum* è da riflettersi, che dessa non regge, quando il terzo possessore ha comprato dolosamente il fondo dal debitore del compratore (*i*). Inoltre il creditore a differenza del fidejussore è obbligato a cedere le azioni quando le può, non però quando non le può cedere salvo il caso di dolo (*l*). In fine la cessione delle azioni non deve precedere l' azione ipotecaria (*m*), ma và contemporanea alla dimissione del fondo, o al pagamento (*n*).

511. Compete eziandio al terzo possessore l' eccezione di garanzia contro il molestante creditore, se questi è personalmente obbligato per il debito di cui si tratta, o possiede alcuni immobili a quello affetti (*o*). Gli compete in fine l' eccezione di avere esso terzo possessore acquistato l' immobile colla estinzione di tante ipoteche anteriori a quelle del creditore molestante (*p*).

(*g*) *Repellitur exceptione quatenus nocuit Reo, dum facto suo non potest ei cedere actiones, quas cedere debebat. Pothier, Orleans tit.* 20. *num.* 43.

(*h*) *Cassazione di Parigi* 23. *Gennaro* 1815.

(*i*) *Dec.* 42. *num.* 39. *tom.* 10. *Raccolta Tranquilli.*

(*l*) *Dec.* 45. *num.* 14. *tom.* 9. *Raccolta Tranquilli.*

(*m*) *Dec.* 78. *num.* 29. *tom* 10. *Raccolta idem.*

(*n*) *Dec.* 37. *num.* 8. *tom.* 8.

(*o*) *Grenier num.* 334.

(*p*) *Grenier num.* 333.

Digitized by Google

512. Riguardo però a qnesta ultima eccezione, il creditore avrebbe luogo ad offerire il decimo sopra il prezzo, per cui è stato l' immobile acquistato dal terzo possessore, e ciò in analogia dell' appresso §. 209. e seg. in caso specialmente che l' ammontare delle ipoteche estinte non eccedesse il valore intrinseco del fondo. Imperciocchè con l' aumento del decimo, e con la vendita al pubblico incanto può sperarsi un vantaggio a favore del creditore molestante.

---

§. 194. (*)

Non è luogo all' interdetto Salviano: tuttavolta rimane conservato al creditore del censo il rimedio dell' associazione al fondo censito, salve le azioni competenti agli altri creditori, che avranno sul medesimo conservate le ipoteche.

513. Il rimedio dell' associazione compete al creditore soltanto sul fondo diretto censito tanto se sia presso il debitore quanto presso un terzo possessore (*a*). Non gli compete però sul fondo surrogato, nè su gli altri fondi soggetti ad ipoteca generale, mediante obbligo camerale, specialmente quando questi passati siano in mani di terzi possessori, e che di tali fondi sussidiarj non sia stata fatta menzione speciale (*b*). D' altronde il terzo possessore di un fondo può essere escusso dal creditore di un censo

(*) *L' interdetto Salviano è abolito da quasi tutte le vigenti Legislazioni italiane, e straniere.*

(*a*) *S. Rota Rom. Assoc. 4. Jul.* 1836.

(*b*) *S. Rota Rom. Associationis* 11. *Martii* 1806.

Digitized by Google

ivi imposto, sebbene questo non abbia iscritto, quando però ne sia stato impossibilitato, e il terzo possessore prima dell' acquisto ne abbia avuto scienza (*c*).

514. Il terzo possessore di un fondo censito non può essere astretto a pagare i frutti arretrati, oltre un triennio, se questi non sono stati iscritti (*d*). Ed anzi il creditore del censo, che ha iscritta l' ipoteca soltanto per la sorte non può chiedere l' associazione del fondo censito per i frutti insoluti, se vi sono altri ipotecarj creditori (*e*).

(*c*) *S. Rota Assoc. Census* 11. *Jun.* 1835.

(*d*) *S. Rota, Centumcellarum fructuum Census* 7. *Decembris* 1835.

(*e*) *S. Rota Urbevetana Census* 22. *Jun.* 1835. *num.* 1. *Tom.* 12. *Raccolta Tranquilli*.

§. 195. (*)

Se presso il principale, o principali obbligati esistono altri beni soggetti alla ipoteca speciale, o generale per lo stesso debito, competerà al terzo possessore il beneficio della escussione.

515. Questo paragrafo è molto più chiaro ed equo del dritto Romano, e Francese. Il primo escludeva dal beneficio di escussione il possessore di una cosa soggetta a speciale ipoteca (*a*). Ed il secondo non

(*) *È approssimativo in parte l' art.* 2170. *del Codice Francese, e in parte opposto l' art.* 2171. *Sono approssimativi il Codice Siciliano, art.* 1612. 2064. *Parmense* 1882. *e* 2235., *Ticinese* 796. §. 1. *Albertino* 1671. *e* 2288.

(*a*) *Nov.* 112. *Cap.* 1. §. *si autem hoc, che modera in questa parte la L.* 2. *Cod. de Pign. et hypoth.*

Digitized by Google

viene a provvedere, che per le ipoteche legali, e giudiziarie, escludendone le privilegiate, e le speciali (*b*). All' incontro l' attuale paragrafo provvede non solo al caso, che il creditore avente ipoteca generale voglia perseguitare chi ha comprato un' immobile soggetto alla suddetta generale ipoteca, ma provvede inoltre all' altro caso, che il suddetto creditore perseguiti chi ha comprata una porzione degli immobili a lui dati in ipoteca speciale, mentre n' esiste ancora un' altra porzione presso il debitore. In tale ultimo caso, come si è detto nel Regno di Francia non vi ha beneficio di escussione. Anzi ora che si è proposta colà l' abolizione delle ipoteche generali, di cui al nostro num. 245. si è dovuto per conseguenza proporre la soppressione del beneficio di escussione anche nelle ipoteche legali e giudiziali, perchè ridotte speciali come le convenzionali, onde uniformarsi al vigente disposto per le medesime. Noi però mentre ci auguriamo la soppressione delle ipoteche generali, sempre però staremo fermi per la conservazione del beneficio di escussione in ogni ipoteca che ne sia capace, e li di cui beni siano sempre presso il principale obbligato. Diversamente il beneficio di escussione non può aver luogo, come si disse al num. 506. e 507.

516. Dalla lettera del presente paragrafo ognuno può ben comprendere, che i beni, sui quali il terzo possessore rinvia la escussione del creditore, deggiono esser compresi nella sua ipoteca speciale, e generale. Diversamente, se il debitore avesse altri immobili qualunque non compresi in detta ipoteca, il beneficio della escussione non può aver luogo (*c*).

(*b*) *Persil sull' Art.* 2170. *e* 2171.
(*c*) *Troplong num.* 800.

Digitized by Google

517. Se oltre l'ipoteca iscritta contro il debitore, il creditore avesse fatto garantire il suo credito da un fidejussore, il terzo possessore non può restar escusso fino che il creditore, oltre il principale debitore, non ha escusso anche il suo fidejussore. Così porta il dritto Romano (*d*) e il diritto Francese (*e*), e la ragione si è che l'azione personale essendo più stretta, e più diretta della reale deve prima quella, che questa esercitarsi.

518. Anche la donna per il suo credito dotale è obbligata ad escutere prima del terzo possessore, gli altri beni del debitore, quando non siano intrigati (*f*) nel che deve aversi maggiore attenzione, e riguardo, che per i creditori ordinarj, subito che si tratta di dote (*g*).

519. Il beneficio dell' escussione cessa per il terzo possessore, se manca d' indicare precisamente al creditore li altri beni da escutersi, e di provare, che sono soggetti alla stessa ipoteca (*h*). Inoltre se ne viene richiesto dal creditore deve anticipargli le spese occorrenti per la escussione (*i*).

520. Quì cade acconcio di rimarcare, che il beneficio della escussione resta accordato dal gius comune nelle ipoteche generali in favore del terzo

(*d*) *Negusant. de pign. et hypoth. num.* 11. *pag.* 8. « ivi » *Antequam deveniatur contra tertium per hypothecariam est necessaria discussio bonorum principalis debitoris, et fidejussoris* « *Ubero de pign. et hypoth. num.* 9. «

(*e*) *Troplong su l'art.* 2170.

(*f*) *S. Rot. Urbevet. Actionis hypothecariae* 6. *Julii* 1827. *num.* 3. *a* 4.

(*g*) *S. Rot. Rom. seu Portuen. Dotis* 26. *Jun.* 1822. *num.* 11.

(*h*) *S. Rota, Dec.* 9. *num.* 8. *Tom.* 3. *e Dec.* 6. *num.* 7. *Tom.* 4. *Raccolta Tranquilli.*

(*i*) *Cassazione di Parigi* 21. *Marzo* 1817. *e art.* 2023. *del Codice Francese.*

Digitized by Google

possessore, non in favore del debitore, il quale giammai può opporlo a qualunque suo creditore (*k*). E la ragione si è, che un tal beneficio quanto giova a loro, altrettanto sarebbe inutile per lui, e costituirebbe una pretta emulazione.

(*k*) *Zanch. de Praelat. pag.* 413. *num.* 29.

Siegue il §. 195. (*)

Tale beneficio non potrà negarglisi, se non nei seguenti casi.

1. *Se egli è obbligato personalmente per il credito, di cui si tratta.*

521. È ciò conforme al diritto Romano, e alla massima notissima, che quante volte l' azione personale concorre con l' ipotecaria, non vi è luogo nè alla divisione, nè alla escussione. E un siffatto concorso di due azioni è sì forte, che la convenuta ipoteca non è necessario, che sia in tal caso iscritta.

522. L' obbligazione personale può esser contratta dal terzo possessore in più modi. 1. Se egli è erede, o donatario unico dell' originario debitore (*a*). 2. Se egli si è obbligato di pagare un qualche creditore di colui, che gli ha venduto il terreno (*b*). 3. Se egli è aggiudicatario dell' immobile col patto di pagare i creditori ipotecarj (*c*). 4. Se nel contratto

(*) *Resta approssimativo l' art.* 2170. *del Codice Francese.*
(*a*) *Grenier num.* 173. 324. 356. 357.
(*b*) *Duranton Tom.* 24. *pag.* 110.
(*c*) *Corte Reale di Nimes* 17. *Gen.* 1816.

Digitized by Google

di compra gli sono stati dal venditore indicati i creditori ipotecarj da sodisfarsi (*d*) nulla importando, se i medesimi non vi sono stati presenti (*e*). 5. Se egli è fidejussore solidale del debito ipotecario, mentre in tal qualità è debitore personale della somma (*f*).

(*d*) *Corte Reale di Parigi* 12. *Marzo* 1812.
(*e*) *Grenier num.* 324.
(*f*) *Persil su l'art.* 2170.

Siegue il §. 195.

2. *Se i beni, che si posseggono dai principali obbligati, sono sottoposti ad ipoteche anteriori, che ne eccedano, o ne assorbiscano manifestamente il valore.*

523. A tenore della seconda parte dell' attuale paragrafo, i creditori non restano esonerati dall' obbligo di escussione, che solamente quando questa resta inutile per effetto di anteriori ipoteche, che ne assorbiscano il valore. Or molto più poi l' escussione va tralasciata, quando presso i principali obbligati non esistono immobili di sorte alcuna (*a*). Ma sembrerebbe equo, che tal disposizione seguita fosse anche da un' altra, cioè, che si dovesse negare la escussione eziandio quando i beni da escutersi siano litigiosi o molto lontani dal domicilio del creditore, e del debitore a norma della Fran-

(*a*) *Fulginaten. actionis hypothecariae* 11. *Dec.* 1848.

Digitized by Google

cese giurisprudenza (*b*). Ed una tale disposizione al più potrebbe trasandarsi per le ipoteche speciali, e mai per le generali. Imperocchè chi acconsentì a ricevere in ipoteca speciale oltre beni liberi e vicini, anche beni litigiosi e lontani, potè facilmente prevedere, che in caso di alienazione dei primi sarebbe stato dal terzo possessore rinviato ad escutere i secondi. All' incontro chi ha un' ipoteca generale derivante dalla Legge o dai Giudici resterebbe troppo privato della caratteristica della generalità, se dovesse fare una discussione litigiosa, o di molto lontana, contro l' esercizio della facoltà concessagli dal gius comune (*c*).

(*b*) *Art.* 2020. *del Codice Francese. A ciò inclinava anche l' antica Giurisprudenza quando diceva: Actione hypothecaria potest agi contra tertios possessores, non discusso debitore, quando debitor est absens gl.* 2. *Cod. de pignor.*
(*c*) *L.* 2. *ff. qui potior. in pignore L.* 6. *Cod. eod. tit. Grenier num.* 134.

§. 196. (*)

Qualora dopo escussi i suddetti beni il creditore non fosse interamente pagato, potrà riassumere l' azione ipotecaria contro il terzo.

524. Il Codice Francese ha fatto silenzio sul disposto dal presente articolo. I Giureconsulti Francesi non hanno mancato di additarlo, sebbene sia una conseguenza del risultato della escussione.

525. Quì non sarà inutile l' additare, che malamente si è dubitato in addietro, se al creditore di

Digitized by Google

un censo, oltre l' associazione al fondo censito competer poteva anche l' esercizio dell' azione ipotecaria. Nei Tribunali simil dubbio poco veniva accolto, ma l' opinione pubblica credeva, che con l' esercizio suddetto si venisse a conseguire una coattiva restituzione del censo contro il disposto dalla bolla di S. Pio Quinto. Che però a sradicare siffatto dubbio, la S. M. di Gregorio XVI. con l' organo della Suprema Segretaria di Stato fin dalli 24. Giugno 1838. rescrisse, che il creditore del censo per i frutti non pagati, ha non solo il rimedio dell' associazione, ma l' esercizio eziandio dell' azione ipotecaria.

§. 197. (*)

Potrà inoltre valersi il terzo possessore delle eccezioni, che competono all' alienante contro i creditori ipotecarj.

526. Una tal disposizione saggia e conforme alle Romane Leggi (*a*) è stata trasandata nel codice francese. Li giureconsulti di quel Regno nell' enumerare l' eccezioni, che il terzo possessore può opporre in tal sua qualità ai creditori dell' alienante non hanno fatto parola dell' eccezioni, che poteva dare in nome dell' alienante ai loro titoli di credito. Eppure in analogia del loro art. 2036. avrebbero potuto ammettere a favore del terzo possessore se non l' eccezioni personali del debitore, almeno l' eccezioni inerenti al debito (*b*). Infatti qual motivo vi è per non

(*) *È quasi conforme la seconda parte dell' art.* 2280. *del Cod. Albertino.*

(*a*) *Taglioni sull' art.* 2036. *del Codice Francese.*

(*b*) *L. si testamento* 49. *ff. de Fidejussorib.* « ivi « *Ex-*

Digitized by Google

assimilare il terzo possessore al fidejussore? Non è forse egli molestato nell' immobile per causa del debito contratto dal suo autore? Ed essendone il debito la causa, perchè non potrà eccezionarlo?

527. Il terzo possessore in analogia del presente paragrafo sembra, che abbia dritto di contradire eziandio alla regolarità di una iscrizione ipotecaria, quando anche l' abbia conosciuta nel contratto di acquisto, a meno che non abbia assunto l' obbligo di pagarne l' importo (*c*). E la ragione si è, che se può valersi dell' eccezioni dell' alienante, molto più può valersi dell' eccezioni competenti alla sua qualità di terzo possessore. Egli infatti in analogia del §. 192. può opporre, che se il fondo gli fu trasferito con ipoteca, tuttavia questa non fu legalmente conservata, perchè malamente iscritta.

528. Non resta poi favorito dal presente paragrafo quel terzo possessore, che volesse eccezionare una creditrice di dote qualitativa, perchè avendo per il di lei valore il marito promessa un' ipoteca la rendette quantitativa, e come tale non avente effetto, se non seguita da iscrizione. Imperciocchè la suddetta promissione d' ipoteca non cangia la natura di una dote qualitativa, ch' è tale, allorchè l' assegnazione, e dazione del fondo precede il di lei valore. Nè può dire il terzo possessore che la suddetta promissione resti senz' alcun scopo, mentre può essere, anzi s' intende che sia quello di garantire la conservazione, e stato del fondo.

Esempio. *La Cingolani di Pergola nel contrarre nozze con Filippini ebbe in dote un predio*

ceptio, quae competit principali, competit ejus fidejussori, dummodo cohaereat rei, et non personæ.

(*c*) *Corte di Cassazione di Parigi* 27. *Marzo* 1849. *Vedasi però il passato num.* 496. *in fine.*

Digitized by Google

del valore di sc. 2000. *e sc.* 800. *in denaro, in tutto sc.* 2000., *de' quali Filippini promise ipoteca. Questa giammai s' iscrisse, e Filippini vendè il predio dotale ad un tal Paupini, dopo di che si ridusse all' inopia. E però la sua moglie Cingolani in deficienza di non essersi presa iscrizione della promessa ipoteca di sc.* 2000. *usò dell' azione vindicatoria per ragione di proprietà sul predio dotale contro il Paupini che n' era terzo possessore. Il medesimo volle servirsi dell' eccezione che supponeva poter avere l' alienante marito contro la sua moglie, cioè ch' era creditrice di dote quantitativa, e non proprietaria di dote qualitativa. Venne però respinto in tale eccezione con regiudicata rotale* (*d*).

528. *bis*. Un terzo possessore dopo denunciate al suo autore le molestie di un' ipotecario creditore può astenersi dall' intervenire nella disputa, che fra loro s' introducesse sulla esistenza del credito. Ed una tale astensione la può far costare col rendersi contumace, benchè citato. In tal modo egli evita le relative ulteriori ingenti spese di giudizio, e soggiace solo alle spese primordiali (*e*).

(*d*) *Pergulen. Dotis* 26 *Novembre* 1849. *e* 8. *Marzo* 1850.
(*e*) *Perusina actionis hypothecariae super expensis* 1. *Dec.* 1851.

Digitized by Google

§. 198. (*)

Il terzo, che in virtù dell' azione ipotecaria viene costretto a dimettere il possesso del fondo, non è tenuto ad alcuna indennità per quelle deteriorazioni, alle quali non ha dato causa il dolo, o la colpa lata da lui commessa: nel medesimo caso non può egli chiedere il rimborso dei miglioramenti, che per il meno del valore di essi, avuta ragione dello speso, e del migliorato.

528. *ter*. Il lodato paragrafo nel precisare, che il solo dolo, o colpa lata possono rendere il terzo possessore responsabile delle deteriorazioni avvenute ha rafforzate le leggi Romane, che lo tenevano responsabile del solo dolo (*a*), e le leggi francesi, che lo dichiarano genericamente responsabile (*b*).

529. Ma tali deteriorazioni devono essere state commesse dal terzo possessore dopo le iscrizioni del creditore. Imperciocchè la esistenza di queste è per il terzo possessore, come un' avviso ufficiale, mediante il quale egli non può e non deve esser negligente in custodire, e mantenere una proprietà gravata da ipoteche.

530. Il prezzo delle deteriorazioni deve dal terzo possessore pagarsi, come debito personale, e senza remora, appena che è costatato il fatto (*c*). Sotto il

(*) *Resta approssimativo l' art.* 2175. *del Codice Francese, e l' art.* 2293. *del Codice Albertino.*

(*a*) *Qui enim rem suam neglexit, nullius quaerelae subjectus est: L. si quid possessor* §. *sicut ff. de petit. haered.*

(*b*) *d. Art.* 2175.

(*c*) *Grenier num.* 338.

Digitized by Google

nome di deteriorazioni poi vengono ancora comprese le servitù passive da lui imposte, o tollerate, come ancora le servitù attive, che avesse alienate, o perdute (*c bis*).

531. Anche per rapporto ai miglioramenti il lodato paragrafo ha meglio disposto delle leggi Romane (*d*) e del pedissequo art. 2175. del codice francese, ove si accorda al terzo possessore il rimborso di tutti li miglioramenti sino alla concorrenza del maggior valore dato al fondo (*e*). Imperciocchè il maggior valore dei miglioramenti non è del tutto attribuibile alla sola spesa, ed industria, ma alla forza fisica dell' immobile, e perciò deve essere limitato al minimo.

532. In fine si osserva che il diritto del terzo possessore per il rimborso dei miglioramenti non si estende già alle spese di manutenzione, riparazione, e riedificamento. Si estende soltanto a quelle spese, che fanno la cosa migliore, e non a quelle, che impediscono, che si faccia deteriore (*f*).

(*c bis*) *Troplong num.* 831.
(*d*) *L.* 21. §. 2. *ff. de pign. et hypoth.*
(*e*) *Troplong num.* 336.
(*f*) *L.* 79. §. 1. *ff. de verb. signif.*

Siegue il §. 198. (*)

Se il miglioramento è naturale, od anche prodotto dall' industria, ma senza spesa del terzo possessore non ha egli diritto a verun rimborso.

533. Prima di passare al seguente paragrafo fa d' uopo discutere, se il terzo possessore ha diritto

(*) *È approssimativo l' art.* 1631. *del Codice Francese, Siciliano* 1477. *Parmense* 1117. *Ticinese* 755. *Albertino* 1638.

Digitized by Google

di esser rimborsato, a tenore di stima dei miglioramenti innanzi di lasciare il fondo, ovvero deve dimetterlo, e quindi intentare l'azione per il rimborso. Secondo le leggi Romane egli aveva diritto di ritenzione finchè non fosse stato rimborsato (*a*) e qualche giureconsulto francese ha creduto, che possa esercitarlo anche nell'attuale sistema ipotecario.

534. Ma desso possessore non può opporsi alla lettera dell'attuale paragrafo, il quale prescrive, che egli debba chiedere il rimborso dei miglioramenti, ed è perciò in questa parte adesivo all'art. 2175. del codice francese. Perlochè in obbedienza alla legge, e secondo la maggioranza dei giureconsulti francesi giustamente la S. Rota ha deciso, che il terzo possessore non ha diritto di ritenzione sul fondo per i miglioramenti dirimpetto al creditore, che agisce in forza di azione ipotecaria, ma soltanto ha diritto di far valutare a prezzo di stima i miglioramenti nella graduazione (*b*).

535. Nè si objetti, che nell'elucubrazioni dei §§. 69. 70. e 77. num. 3. si è sostenuto il diritto di ritenzione a favore di alcuni creditori privilegiati sui mobili, a cui sembrerebbe assomigliarsi il terzo possessore. Imperciocchè diversa è la condizione di questo da quelli. Egli ha negligentato di purgare le ipoteche del fondo acquistato, e perciò deve esser contento di esercitare il suo privilegio sull'immobile dimesso in analogia del §. 83. num. 1. e di prenderne debita iscrizione.

536. Che se d'altronde il terzo possessore temesse ragionevolmente, che il prezzo intero dell'immobile

(*a*) *L.* 29. §. 11. *de pign. et hypoth.*
(*b*) *S. Rot. Bononien. Melioramentorum* 27. *Jun.* 1836. *T.* 13. *Raccolta Tranquilli.*

Digitized by Google

nel decorso dei giudizj di vendita, e di distribuzione di prezzo potesse diminuirsi in guisa che non vi restasse tanto quanto bastasse a soddisfarlo del valore dei miglioramenti può astringere i creditori a dargli perciò cauzione (*c*). Ovvero potrebbe in analogia del §. 209. costringerli a fare l'offerta di un decimo, salve altre più congrue providenze.

(*c*) *Pothier T. 3. p. 455. Grenier num. 336. Troplong num. 836.*

---

§. 199. (*)

I frutti dell' immobile non saranno dovuti dal terzo possessore, che dal giorno, in cui fu posto in mala fede con atto giudiziale.

537. Ciò è conforme al diritto Romano (*a*). D' altronde la scienza d' iscrizioni ipotecarie non fa costare nel compratore quella mala fede, ch' è necessaria per la restituzione dei frutti (*b*). In fine i frutti dopo la diffida fatta al terzo possessore non si ripetono da lui, che quando il valore dell' immobile non basta a dimettere i creditori (*c*), ed è in questo senso appunto che deve applicarsi l' attuale paragrafo.

(*) *Restano approssimativi l' art. 549. e 2176. del Codice Francese, Cod. Austr. 338. Siciliano 474. Parmense 574. Albertino 455. e 2294.*

(*a*) *L. 40. ff. de haered. petit.*

(*b*) *S. Rota Dec. 81. num. 35. e 36. T. 8. Raccolta Tranquilli.*

(*c*) *S. Rota Dec. 19. num. 8. e Dec. 35. num. 6. e 7. Tom. 5. Raccolta Tranquilli.*

Digitized by Google

§. 200. (*)

Se il terzo possessore, anteriormente all' acquisto, avea diritti reali, o servitù attive sopra l' immobile acquistato, tali diritti, e tali servitù riviveranno nel caso preveduto dai §§. precedenti, senza che possa opporsi, che si estinsero col mezzo della confusione.

538. Anche il disposto dal presente paragrafo è consentaneo al diritto Romano (*a*). E perciò il terzo possessore può egli medesimo esercitare le sue proprie azioni ipotecarie sull' immobile, che rilascia. Quindi i di lui particolari creditori, a cui egli avesse ipotecato il suddetto immobile possono esercitare le suddette ipoteche in sua vece (*b*).

539. Potrebbe qualcuno formar dubbio, se il disposto dal presente paragrafo possa applicarsi ancora all' acquisto fatto di un' immobile, come dato in pagamento di un credito, mentre allora vi sarebbe una dazione *in solutum*, in cui interviene non semplicemente la confusione, ma la novazione ancora. Veramente in stretto rigore di diritto una tal novazione renderebbe inapplicabile in simili casi il disposto dall' attuale paragrafo (*c*). Ma seguendo la

(*) *È conforme l' art.* 2177. *del Codice Francese, e* 2295. *del Codice Albertino.*

(*a*) *L.* 2. §. 18. *e* 19. *ff. de Haered. vel act. vend. L.* 9. *comm. Praed. « Voet Lib.* 20. *num.* 10. « ivi « *Jus suum pignoris cum praelatione ita reviviscit, quasi nulla pignoris emptio intervenisset.*

(*b*) *Grenier num.* 330.

(*c*) *L.* 4. *Cod. de evict. L.* 24. *Eleganter ff. de pignorat. act. L.* 1. *Cod. de rer. permut.*

Digitized by Google

interpetrazione più benigna dei Dottori sulle dicontro citate Romane leggi, e lo spirito del presente paragrafo si deve ritenere, che quando i terzi possessori hanno delle ipoteche sui fondi prima dell' acquisto, sogliono riceverli come dazione *in solutum*, la quale converte condizionatamente il diritto d' ipoteca in diritto di dominio. Che se la dazione *in solutum* si risolve, allora rivive il diritto d' ipoteca (*d*). Ma la dazione *in solutum* per godere di tali effetti deve essere trascritta (*e*).

(*d*) *S. Rota Dec.* 8. *num.* 7. *Tom.* 7. *Raccolta Tranquilli.*
(*e*) *Sac. Rota Dec.* 17. *num.* 9. *d. T.* 7. *Raccolta idem.*

---

§. 201. (*)

Le iscrizioni delle ipoteche fatte dal terzo possessore sul medesimo fondo prima dell' acquisto, e non cancellate posteriormente riprenderanno l' antico grado, abbenchè nel tempo intermedio allo spirare del decennio non fossero rinnovate.

540. Finchè uno gode del dominio, e pacifico possesso del fondo, la ipoteca, che aveva sul medesimo prima dell' acquisto dorme. Se patisce però molestia dai creditori l' ipoteca risorge, ed ha il suo effetto (*a*). E la ragione si è che niuno durante

(*) *È alquanto consentaneo l' art.* 2299. *del Codice Albertino.*
(*a*) *S. Rota Rom. actionis hypothecariae* 31. *Jun.* 1827. *num.* 7. *e Romana Redditionis Rationum* 27. *Jun.* 1831. *num.* 15.

Digitized by Google

il possesso può iscrivere in cosa propria, e contro se stesso (*b*). E perciò i primieri diritti ipotecarj del terzo possessore non hanno sofferto pregiudizio se non sono stati rinnovati (*c*).

541. Se però il terzo possessore avente ipoteche sul fondo comprato, si pagò del loro importare con ritenere una parte, o la totalità del prezzo del terreno, e fece cancellare, o pattuì, che si cancellassero le sue iscrizioni, senza riflettere, che vi erano altre iscrizioni posteriori, e se queste non vi erano, non si curò di trascrivere, deve imputare a se stesso, che le sue ipoteche non possano rivivere a norma dell' attuale paragrafo in caso di spoglio. Imperciocchè ciò sarebbe in opposizione con l'appresso §. 238. ed inoltre altro si è che un' ipoteca dorma, altro che sia estinta. Nel primo caso la legge soccorre, nel secondo conferma.

542. Vi è però una osservazione da fare, e si è, come dicono gli autori francesi, che la cancellazione fa perdere il grado, ma non il diritto ipotecario. Quindi questo resta intatto fino a che non sopravviene una causa di estinzione, che lo colpisca. Soffrendo dunque il terzo possessore lo spoglio, potrà prendere iscrizione nuova e originaria della sua ipoteca, e quantunque non possa farla valere contro i creditori molestanti, pure potrà sempre essergli di un qualche utile secondo i casi e le circostanze (*d*) in specie verso il suo autore.

(*b*) *S. Rota Ferrarien. Pecuniaria* 16. *Martii* 1827. *num.* 7.
(*c*) *S. Rota Interamnen. actionis hypothecariae* 18. *Jun.* 1827. *num.* 12. *e* 13.
(*d*) *Troplong num.* 737. 858. 864.

Digitized by Google

§. 202. (*)

I creditori particolari del terzo possessore, che avessero acquistata, ed iscritta la ipoteca sul fondo, o fondi compresi nell' alienazione, potranno esercitarvi i loro diritti dopo quelli dei creditori dell' alienante.

543. L'attuale paragrafo ha con la sua semplicità, e chiarezza tolte tutte le diverse sottigliezze, ed opinioni dei giureconsulti francesi circa la prelazione, che in diversi casi avrebbero avuto i creditori del terzo possessore sopra i creditori dell' alienante (*a*). In fatti la vendita trascritta rende inefficaci nello stato Pontificio tutte le ipoteche non iscritte, e però i creditori particolari del terzo possessore non possono essere in collisione con i creditori del precedente proprietario iscritti prima di loro, ma possono dopo di loro esercitare il loro diritto.

(*) *Resta conforme la seconda parte dell' art.* 2177. *del Codice Francese, e dell' art.* 2295. *del Cod. Albertino.*

(*a*) *Terribile parola Ordine* §. 2. *num.* 3. *Contr. Dalloz, e Persil sull' art.* 2177.

Digitized by Google

§. 203.

La parte dispositiva della sentenza proferita contro il terzo possessore nell' azione ipotecaria allorchè sarà in stato eseguibile, dovrà trascriversi per intiero nel suo registro dal conservatore delle ipoteche.

La trascrizione terrà luogo di parziale pignoramento: dovrà denunziarsi essa ai creditori iscritti, e al terzo possessore nel modo indicato nel §. 189.

544. Prima di passare al seguente capitolo, sarà bene di osservare, che non tutti i terzi possessori possono evitare il corso di un giudizio ipotecario collo spontaneo rilascio del fondo, ma bisogna che abbiano la capacità di alienare. Infatti l' erede beneficiario può rilasciare un fondo gravato d' ipoteche, perchè è vero erede. All' incontro nol può un curatore di eredità giacente, un sindaco provisorio di commercio perchè non ne sono dispotici (*a*). Tuttavia ad evitare le spese di un rilascio coattivo cui fosse vano l' opporsi, potrebbero secondo le circostanze provvedersi con decreti di volontaria giurisdizione, o col consenso degl' interessati.

545. In fine il terzo possessore, che ha trascritto l' immobile, di cui è spropriato, innanzi l' intentamento contro di lui dell' azione ipotecaria, ha diritto al residuale prezzo dopo la collocazione dei creditori privilegiati, ed ipotecarj iscritti, onde così rivalersi di quanto può andare creditore verso il suo

(*a*) *Troplong num.* 819.

Digitized by Google

autore (*b*). E la ragione si è, ch' egli non può non precedere tutt' i creditori chirografarj, mentre la trascrizione essendo una parte sostanziale del sistema ipotecario, lo rende superiore ad ogni creditore chirografario.

(*b*) *Codice Albertino art.* 2350.

CAPITOLO DECIMO

DEL MODO DI RENDER LIBERE LE PROPRIETÁ DALLE IPOTECHE

§. 204. (*)

La legge accorda al terzo possessore la facoltà di esimersi dalle azioni ipotecarie, e liberare i beni da esso acquistati sia per vendita estragiudiziale, sia per mezzo di donazione, osservando le regole seguenti.

545. *bis*. La facoltà di purgare, o nò accordata al terzo possessore è utile sì a lui, che al venditore. In fatti allorchè l' immobile è gravato d' iscrizioni di rendite annue a modico saggio, o di crediti esigibili a lungo tempo può esser vantaggioso ad ambedue le parti di non purgare, non rimborsare i capitali, e di non anticipare il pagamento di crediti non sca-

(*) *Restano approssimativi l' art.* 2179. *e* 2183. *del Codice Francese e* 2303. *del Codice Albertino.*

(*a*) *Grenier num.* 323. *e* 438.

Digitized by Google

duti (*a*). Non osta poi alla facoltà di purgare concessa dall' attuale paragrafo al terzo possessore, ch' egli abbia rivenduta una gran parte dei fondi acquistati (*b*), perchè resta del suo interesse di garantire al sotto acquirente li fondi rivenduti.

545. *ter*. Il gius comune per rendere sicuro l' acquisto al compratore gl' indicava di comperare l' immobile con decreto di giudice all' asta pubblica, e nello stesso tempo d' intimare tutti li creditori ipotecarj, e privilegiati d' insinuare i loro crediti per essere quindi sodisfatti sul prezzo dell' immobile venduto (*c*). Il Sig. Vatismenil relatore della nuova riforma ipotecaria in Francia ha dimostrato, che tolte le ipoteche generali, non vi sarà più luogo alle purgazioni d' ipoteche, stante il loro vigente art. 2171. ch' esclude dal beneficio di escussione tutte le ipoteche speciali e privilegiate, come si annotò al num. 515. Noi però opiniamo, che non ostante fossero tolte le ipoteche generali, tuttavia le purgazioni, sebbene in minor numero, seguiranno ad aver luogo. Imperciocchè quando più fondi restano affetti ad un ipoteca speciale, sembra non potersi inibire al terzo possessore di uno dei medesimi di renderlo libero con assoggettarsi alle prescrizioni dell' attuale capitolo.

(*b*) *Belli Giornale del Foro Sett.* 1846. *a* 1847.

(*c*) *L.* 6. *de remiss. pign. junct. L.* 1. *Cod. de jur. dom. impetr. L.* 9. *Cod. de distr. pign.*

Digitized by Google

§. 205. (*)

Dovrà egli in primo luogo far trascrivere l' atto di acquisto nei registri del conservatore, e denunziare la trascrizione ai creditori iscritti nella forma stabilita dal §. 189.

546. Il terzo possessore deve far la denuncia non solo ai creditori iscritti a carico dell' ultimo possessore, ma eziandio a quelli iscritti contro i precedenti possessori avanti la sua trascrizione. Si devono trascrivere poi e denunciare anche gli atti contenenti legati, e donazioni particolari, quando i beni enunciati in questi legati, ed in queste parziali donazioni sono gravati d' ipoteche, che il legatario, o donatario vuole estinguere, ed in cui egli non è personalmente tenuto come gli eredi (*a*).

(*) *Resta approssimativo l' art.* 2181. *del Codice Francese, e* 2304. *del Codice Albertino.*

(*a*) *Troplong num.* 903.

Digitized by Google

§. 206. (*)

Se il prezzo convenuto nel caso di vendita, o valutato dall' acquirente nel caso di donazione è bastante a soddisfare i creditori iscritti, ne farà il deposito in una cassa pubblica, e lo farà intimare all' alienante, ed agli stessi creditori nel domicilio eletto, o ritenuto come tale dalla legge con citazione a comparire innanzi al tribunale perchè venga ordinato il cancellamento delle iscrizioni.

L' originale dell' atto di deposito con l' estratto autentico delle ipoteche iscritte sarà prodotto nella cancelleria del Tribunale. Il Tribunale nell' ordinare il cancellamento dichiarerà, che il prezzo depositato è succeduto alla cosa, e che in esso s' intendono trasferite le iscrizioni delle ipoteche. La sentenza sarà notificata all' alienante, e ai creditori iscritti.

547. Il deposito del prezzo convenuto riguarda il prezzo intero, per cui è seguita la vendita dell' immobile, esclusa ogni detrazione, che si fosse fatta per vendite perpetue, o vitalizie, che fossero ivi fondate. Imperciocchè ogni credito ipotecario, benchè scadibile a lungo tempo, benchè perpetuo, diviene subito esigibile nel caso previsto dell' attuale paragrafo. Che se fosse un credito vitalizio pure non forma eccezzione al deposito dell' intero prezzo,

(*) *È di poco approssimativo l' art. 1284. del Codice Francese.*

Digitized by Google

potendo capitalizzarsi, e provvedersi poi dai giudici nei modi indicati all'elucubrazioni num. 468. *bis*, 469. e 470. (*a*). La nuova riforma ipotecaria in Francia propone, che si receda dal disposto dell' art. 2184. del loro codice civile circa la esigibilità di ogni credito ipotecario in caso di purgazione. E la ragione si è, che a danno del debitore non si devono pagare i creditori prima della scadenza. Noi opiniamo, che tal riforma possa aversi a calcolo in un nostro gius costituendo soltanto per i debiti fruttiferi di un saggio inferiore alla tassa legale, e per i debiti infruttiferi, il di cui anticipato pagamento reca sempre danno diretto, o indiretto al debitore (*b*).

(*a*) *Troplong num. 927. in fine.*

(*b*) *Solvens ante diem, vel post diem dicitur solvere plus, vel minus, glos. summa in L. 10. §. editores, ff. de edendo « Solvens tardius, minus solvere videtur, et e contra bis solvit, qui cito solvit, L. solidum, 85. et ibi gl. fin. ff. de solut., et §. plus autem, Instit. de act.*

§. 207. (*)

Quando il prezzo non sia bastante, il terzo farà notificare ai creditori medesimi la copia autentica di un atto che sarà da lui sottoscritto nel registro di cancelleria, o da persona munita di speciale mandato, col quale dichiari di esser pronto al pagamento della somma convenuta, o da esso valutata.

548. Chi acquista un' immobile e ne trova ipotecata una parte volendo liberarla, non è obbligato

Digitized by Google

a dichiarare quanto di prezzo intenda attribuire alla medesima. Può denunciare al creditore iscritto il prezzo complessivo, ed il creditore su questo deve accrescere il decimo, se vuol provocare l'esperimento dell'asta. E la ragione si è, che l'attuale paragrafo non obbliga a una dichiarazione specifica, come obbliga l'art. 2192. del codice Francese.

549. Una tal massima ha luogo anche nel caso di più poderi riuniti, benchè coltivati da diversi coloni. La riunione si arguisce dall'esservi un solo casino padronale per tutti, con magazzeno e servigio di tutti (*a*). Circa poi gli effetti della dichiarazione, che fa l'acquirente ai creditori iscritti di pagare il prezzo convenuto, o valutato, vedasi quanto si è detto alli num. 483. 484. e 486.

550. Il presente paragrafo dice, che l'acquirente deve offrire il pagamento della somma convenuta, e tace su i frutti decorsi, e decorrendi. La giurisprudenza francese eleva su ciò molte questioni, la di cui risoluzione non è però concorde fra quei giureconsulti (*b*). Noi opiniamo che parlandosi del principale, cioè della somma, vi s'intende incluso l'accessorio, che sono i frutti in analogia del §. 1307. dichiarante sequestratario giudiziale ogni debitore dopo denunciatagli la trascrizione del suo pignorato immobile. D'altronde quando l'acquirente ritiene presso di se il prezzo, e non lo deposita, come nel paragrafo anteriore, li frutti compensativi sono sempre da lui dovuti sia al venditore, sia al compratore. E però li Tribunali nell'autorizzare il deposito alla cassa pubblica del prezzo, sembra, che

(*a*) *S. Rota Perusina Nullitatis 4. Martii* 1844. *Belli Gior. del Foro.*

(*b*) *Grenier num.* 441. *Troplong* 929. *e seg.*

Digitized by Google

non debbano dimenticare li frutti decorsi fino a quel giorno, tanto più che questi attesa la lungaggine, e le incidenze dei giudizj di purgazione, di concorsi, e di vendita sono sempre di qualche entità. Meglio su ciò la voce del Legislatore.

§. 208. (*)

La intimazione dell' atto di deposito nel caso del §. 206. e la notifica della dichiarazione nel caso del §. 207. si potranno eseguire dal terzo possessore in ogni tempo, sinchè non sia promossa alcuna istanza dai creditori ipotecarj: dovranno farsi dentro un mese dalla domanda del creditore, se questa venne introdotta.

In ogni caso le intimazioni, e le notifiche fatte dall' acquirente per liberare i fondi dalle ipoteche, saranno inserite nei fogli pubblici, o gazzette del luogo, od in quelle del luogo più vicino.

551. Il presente paragrafo viene fra le altre disposizioni a stabilire la importante massima, cioè, che dopo introdotta l' azione ipotecaria dai creditori non possano i possessori più paralizzarla col giudizio di purgazione d' ipoteche (*a*). E quì può re-

(*) *In piccola parte è allusivo l' art.* 2185. *del Codice Francese, e* 2307. *del Codice Albertino.*

(*a*) *S. Rot. Rom. seu Nepesina Purgat. ab Hypothecis* 27. *Martii* 1835.

Digitized by Google

star congruo di aggiungere che la materiale esistenza della iscrizione basta all' iscritto creditore per potere dimandare l' incanto dei beni a forma dell' appresso §. 209. se la dichiarazione voluta dal precedente §. 207. gli venne intimata dall' acquirente, e ciò quando anche il suo credito possa esser soggetto a controversia (*b*).

(*b*) *Ferrarien. Licitationis* 20. *Martii* 1846. *Belli Giornale del Foro*.

---

§. 209. (*)

Nel termine di quaranta giorni dalla notifica della dichiarazione, di cui nel suddetto §. 207. *potrà ciascuno dei creditori iscritti domandare, che i beni si vendano al pubblico incanto, offrendo un decimo sopra il prezzo convenuto, o valutato dall' acquirente, e dando cauzione per il pagamento della intera somma.*

La offerta, e la cauzione risulteranno da un atto sottoscritto dal creditore, o da persona munita di speciale mandato nel registro della cancelleria: questo atto dovrà intimarsi all' alienante, al terzo possessore ed ai creditori iscritti con citazione a comparire innanzi il tribunale.

552. Fatta la dichiarazione di cui nel presente paragrafo entro il termine di quaranta giorni, non è poi

(*a*) *È approssimativo l' art.* 2185. *del Codice Francese* 2308. *del Cod. Albertino*.

Digitized by Google

necessario di citare entro il medesimo termine a pena di perderne il diritto. D' altronde a dimostrare la qualità di creditore nell' offerente basta la sua materiale iscrizione. In fine la cauzione da prestarsi non deve avere una idoneità rigorosa (*a*). Perlochè tale cauzione può essere dall' offerente prestata, facendo iscrivere per atto di cancelliere su i proprj beni una generale ipoteca.

552. Il pubblico tesoro non è obbligato a dar cauzione mentre il principio della di lui perpetua solvibilità resta stabilito dal gius comune.

553. Il Sig. Vatismenil relatore in Francia della nuova ipotecaria riforma, ha proposto un minoramento della cauzione, che l'art. 2185. di quel codice prescrive di un decimo nelle vendite volontarie, e l' art. 710. di procedura di un sesto nelle coattive. A noi sembra, che su ciò l' attuale paragrafo non meriti riforma. Piuttosto potrebbe restargli indicata l' altra contemporanea proposta del Sig. Vatismenil di estendere ai fidejussori del debitore la facoltà di sovra imporre ancor eglino il decimo. E la ragione si è, che il fidejussore del debitore potendo restar esposto a pagare il debito per lui in caso d' insufficienza di beni deve aver campo di allontanarla. Una tal providenza sarebbe ancor più necessaria, in caso si adottasse la cessione dei crediti ipotecarj con girata del titolo di cui fu ragionato al §. 156. Imperciocchè simili giratarj sarebbero tanti fidejussori solidali del debitore, come nelle cambiali (*b*).

(*a*) *S. Rota Ferrarien. Licitationis* 4. *Julii*, *e* 12. *Dec.* 1845. *e* 20. *Martii* 1846.

(*b*) *L.* 2. *ff. de fundo Dotali* §. 17. *e* 18.

Digitized by Google

§. 210. (*)

Se nel termine assegnato dal paragrafo precedente niuno dei creditori iscritti farà l' offerta del decimo, e la istanza per l' incanto, ovvero se il creditore che offre non darà cauzione, il prezzo convenuto, o valutato si riterrà come definitivo: il terzo possessore potrà farne il deposito alla cassa pubblica, e richiedere al tribunale, citato l' alienante, ed i creditori iscritti, il cancellamento delle iscrizioni, il tutto a forma del §. 206.

554. I creditori, che hanno lasciato scorrere i termini stabiliti per chiedere l' incanto, e fare l' offerta del decimo, non per questo restano privati del diritto d' impugnare la vendita per simulazione della quantità del prezzo. L' azione Pauliana è totalmente distinta dall' azione ipotecaria, e la perdita di quest' azione non può influire sull' altra (*a*). Infatti il terzo possessore prestandosi per favorire il venditore alla simulazione di un prezzo alto nel contratto allontanerebbe l' ipotecarj creditori dall' offrire il decimo, e paralizzerebbe la vendita al pubblico incanto.

(*) *Resta approssimativo l' art.* 2186. *del Codice Francese, e* 2312. *del Codice Albertino.*

(*a*) *Troplong num.* 957.

Digitized by Google

§. 211. (*)

Qualora debba procedersi alla vendita per incanto, questa si eseguirà con le regole, che saranno prescritte dalle leggi di procedura intorno alle vendite giudiziali.

L' incanto avrà luogo sul prezzo convenuto, o valutato coll' aumento del decimo.

In mancanza di maggiori offerte, la vendita sarà eseguita a vantaggio del creditore, che ha richiesto l' incanto.

555. Gl' immobili, che ad istanza di creditori iscritti si vendono all' incanto, possono anche vendersi per lotti separati, sebbene la vendita fatta al terzo possessore, e l' offerta dei creditori di superarla di un decimo sia complessiva. Imperciocchè la vendita parziale può procurare un gran vantaggio ai creditori, e questo vantaggio essendo plurale vince l' interesse singolare del terzo possessore, sebbene possa esser così forzato di dover in parte abbandonare, e in parte ritenere gl' immobili acquistati. Imperciocchè egli può conservarli tutti col divenire ultimo maggiore oblatore per ciascuna parte, che si vende (*a*).

(*) *Resta approssimativo l' art.* 2187. *del Codice Francese e* 211. *del Codice Albertino.*

(*a*) *Troplong num.* 961. *ter.*

Digitized by Google

§. 212. (*)

La rinuncia del creditore alla sua domanda non può impedire la vendita giudiziale, quand' anche egli pagasse il decimo offerto, sempre che ciò non siegua con l' espresso consenso di tutti gli altri creditori.

556. Un tal paragrafo è fondato su di un doppio motivo. Il primo si è, che l' offerta del decimo produce a tutti i creditori il diritto di far mettere l' immobile all' incanto. Il secondo si è, che i prodotti del decimo, e del maggior prezzo dell' incanto non sono a profitto dell' offerente il decimo, ma sibbene di tutti li creditori (*a*).

(*) *Resta approssimativo l' art.* 2190. *del Codice Francese, e* 2316. *del Codice Albertino.*

(*a*) *Rolland de Vallergues, Dritto moderno T.* 7. *pag.* 62.

Digitized by Google

§. 213. (*)

Il compratore al pubblico incanto è tenuto di restituire all' acquirente, o donatario, cui fu tolto il possesso, i pagamenti legittimi fatti a causa del suo contratto, e le spese della trascrizione, e della denuncia ai creditori.

Sarà inoltre tenuto a termini di ragione di pagare le spese, ed i miglioramenti, che il compratore, o donatario avesse fatti sul fondo sino all' ammontare del maggior valore, che ne fosse derivato.

557. In Francia ad onta del silenzio del loro codice su la seconda parte di questo paragrafo per unanime consenso dei giureconsulti, e dei tribunali si è stabilito, che il compratore particolare, o il donatario, a cui fu tolto il possesso del suo immobile debba determinare e far conoscere prima della vendita all' incanto la quantità, e valuta dei miglioramenti, onde rimuovere ogni incertezza da chi concorre all' incanto (*a*). Su ciò sarebbe desiderabile una dichiarazione legislativa nell' attuale paragrafo, la quale anche provvedesse, che tal valuta fosse in prevenzione legalmente stabilita.

558. Chi compra un' immobile all' asta, deve assicurarsi esattamente, se tutti li creditori iscritti sono stati intimati, e notificati a termini dei precedenti §§. 206. 207. e 208. per invigilare sulla conservazione dei

(*) *È conforme nella prima parte all' art.* 2188. *del Codice Francese.*

(*a*) *Corte Reale di Parigi* 10. *Marzo* 1908. *Grenier num.* 471. *Cassazione* 29. *Novembre* 1824.

Digitized by Google

loro diritti. Diversamente, egli si esporrebbe al pericolo di esser molestato dai medesimi con azione ipotecaria (*b*).

(*b*) *Troplong num.* 907. « *Judicium graduationis non afficit creditores non vocatos S. Rota Rom. Grad* 15. *Jun.* 1823. *num.* 10.

---

§. 214. (*)

L' acquirente, o donatario, che si mantiene in possesso dell' immobile esposto all' incanto per essere stato il maggiore offerente non è in obbligo di far trascrivere l' atto di vendita giudiziale: Il conservatore dovrà notare in margine della trascrizione esistente, che egli rimane in possesso dei beni in sequela del pubblico incanto. Avrà il suo regresso contro il venditore pel rimborso di ciò, che eccede il prezzo stipolato coi legittimi accessorj se e come di diritto.

559. Dal disposto del presente paragrafo ne deriva, che ad eccezione dell' acquirente, o donatario ogni altra nuova persona deve far trascrivere l' atto di vendita. In Francia sembra ciò gravoso (*a*). Ma considerato tutto il sistema ipotecario non sembra riuscir tale nello stato Pontificio, perchè niun creditore può quì come colà iscriversi nel termine di 15. giorni dopo la trascrizione. Il venditore non

(*) *È conforme l' art.* 2189. *e* 2191. *del Codice Francese.*
(*a*) *Num.* 965. *Grenier Tom.* 2. *pag.* 387.

Digitized by Google

può esser dolente del regresso per la eccedenza, ed accessorj, perchè la suddetta eccedenza è servita a pagare i suoi creditori. Il donante poi non è tenuto al rimborso verso il donatario fuori del caso, che avesse promessa evizione, o donate cose altrui (*b*).

(*b*) *L.* 2. *Cod. de evict. L.* 18. §. *ult. ff. de donat.*

---

§. 216. (*)

Nella vendita giudiziale il prezzo sarà sempre definitivo: i beni passano nell' acquirente, che lo ha depositato, liberi da ogni ipoteca, allorchè le forme prescritte dalla legge sono eseguite.

560. Con l'adempimento delle formalità prescritte da tutti li paragrafi del presente capitolo si ottiene, è vero, la libertà dei fondi dalle ipoteche, ma non la sicurezza della proprietà, o dominio dei medesimi così dichiarando espressamente il §. 1335. in analogia delle Romane leggi (*a*). Si ripete pertanto, che per star sicuri sulla proprietà di un' immobile, che si vuole acquistare, o che si è acquistato, conviene prima di renderlo, o di ottenerlo libero dalle ipoteche accertarsi della proprietà legittima, ed ineccezzionabile del medesimo nell' ultimo possessore.

(*) *Resta approssimativo il finale dell' art.* 2182. *del Codice Francese.*

(*a*) *Grenier num.* 473. *L.* 11. §. 2. *ff. de act. empt.* « ivi « *quae res si quidem dominus fuit venditor, facit et emptorem dominum, si non fuit, tantum evictionis nomine obligat, si modo pretium est numeratum, aut eo nomine satisfactum.*

Digitized by Google

E ciò è facile quando un tale immobile non ha fatto passaggi da 40. anni addietro, con essere stato per simile lasso di tempo da detto ultimo possessore, quale legittimo proprietario, pacificamente goduto. Ma è però di somma difficoltà l' accertarsene quando l' immobile per il detto lasso di tempo ha fatto più passaggi presso diversi possessori. Bisogna allora accertarsi non solo del pacifico possesso di anni 40. ma eziandio della legittimità dei passaggi. Diversamente senza questa preventiva indagine, il compratore arrischierebbe di pagare il prezzo o parziale, o totale ai creditori ipotecarj dell' immobile, ed esserne poi spogliato da un legittimo proprietario, che in seguito sortisse fuori a rivendicarlo. Ed in tal caso di spoglio altra rivalsa non avrebbe, che quella di ripetere il danaro conseguito dai creditori ipotecarj secondo la francese giurisprudenza (*b*). E secondo le massime della S. Ruota nei casi di evizione il compratore neppure ha diritto a ripetere il prezzo dai creditori, ma può rivalersene soltanto dal debitore, atteso che nelle vendite all' asta per quest' ultimo vende il tribunale (*b bis*).

561. Sarebbe pertanto da desiderarsi, che una vendita giudiziale, la quale ha ora tante formalità, e tanta pubblicità venisse dal Legislatore, derogando al §. 1335. del Regolamento Giudiziario dichiarata, previe le cautele, di cui all' appresso num. 562. libera anche da ogni questione di proprietà, siccome lo è la compra all' asta ad istanza del Fisco secondo l' antico gius comune (*c*). Si desidererebbe ezian-

(*b*) *Rolland de Vallergues Dritto Moderno, espropriazione num.* 85.

(*b bis*) *Romana, seu Praenestina evictionis* 8. *Maji* 1839. *L.* 74. §. 1. *ff. de evict. L.* 13. *Cod. de evict.*

(*c*) *Fisci res solemniter vendita non evincitur, licet non*

Digitized by Google

dio che la pubblica vendita fosse libera da ogni molestia dei privilegj generali, che possono restare occulti atteso che sono esenti da iscrizione. Ma riservando a trattare di questi nell' appresso num. 565. frattanto si osserva, che qualunque occulto proprietario, quando a tenore dei §§. 1312., e 1814. sente dai pubblici avvisi, e gazzette la vendita all' asta di un' immobile, sul quale ha un dritto rivendicatorio, può opporsi alla vendita, e far costare la sua proprietà. Tuttavia a garanzia della medesima si può provedere con l' appresso cautele senza permettere che la più solenne, e la più dispendiosa di tutte le vendite, qual si è quella, che si fa oggi alla pubblic' asta, possa essere annullata per vizio intrinseco di proprietà col mezzo della rivendicazione, mentre ne resta interessato l' ordine pubblico (*d*). La costituzione della S. Mem. d' Innocenzo Undecimo su i vizi estrinseci potrebbe essere a tale effetto richiamata ed ampliata anche per i vizi intrinseci (*e*).

562. Per riuscire in ciò potrebbe obbligarsi il creditore istante per la vendita dell' immobili a produrre tutti quei documenti, che ne giustificano la proprietà presso il debitore. Così il Tribunale, com' esamina li titoli ipotecarj dei creditori, esaminerebbe eziandio li titoli di proprietà del debitore, e rav-

pertinuerit ad stationem venditoris. L. 1. Cod. ne Fiscus rem quam vendidit « ivi « *Fiscus si vendit rem majoris, ut suam, emptor est securus, licet Dominus possit agere contra Fiscum intra quadriennium. Glos. 1. L. fin. Cod. si adversus Fiscum.*

(*d*) *Pubblicam ob causam plura admittuntur, quae alias denegantur. Zanch. pag. 201. num. 61.*

(*e*) *Constitutio Innocentii XI. prohibet ne quis post annum elapsum a die deliberationis, et adjudicationis insurgere possit contra venditiones judiciales. S. Rota, Dec. 2. num. 1. Tom. 11. Raccolta Tranquilli.*

Digitized by Google

visandovi compromessi, e framischiati li dritti, che potrebbe avervi un terzo, potrebbe ordinare che venisse chiamato in causa, e se fosse un' assente deputargli un curatore. Diversamente un' acquirente all' asta pubblica resta sagrificato di pagare il prezzo di un' immobile, e quindi di restare evitto di tale immobile da un' ignoto proprietario, riservato a lui il miserabile dritto di ripetere il prezzo pagato dal debitore, ch' è sempre in simili casi insolvibile, secondo si è detto testè al num. 560. Oppure avverrà, che disingannato il pubblico, qualmente la compra all' asta non è, come ora quasi comunemente si crede, la compra la più sicura, ma è anzi la più pericolosa, si asterrà dal concorrere all' asta, quale per mancanza di oblatori recherà pregiudizio ai creditori, e al debitore.

---

§. 216. (*)

L' atto di pignoramento sarà trascritto per intiero nel registro del conservatore delle ipoteche: vi sarà trascritta egualmente la parte dispositiva dalla sentenza, che avrà ordinata la vendita: finalmente vi sarà trascritto il processo verbale della stessa vendita, e l' atto d' immissione al possesso dei beni venduti.

563. Mancandosi alle suddette trascrizioni, e alla notifica delle medesime ai creditori iscritti, e al pos-

(*) *Resta analogo agli art. 677. e 679. della procedura francese.*

Digitized by Google

sore del fondo, la subasta e gli atti successivi sono assolutamente nulli (*a*). In Francia il Sig. Pougeard avea ideata la soppressione dell' oppignoramento dell' immobili, dicendo, ch' esso poteva rimpiazzarsi dalla procedura degli atti di asta, e di aggiudicazione. Noi accenniamo ciò per sola notizia, mentre non crediamo opportuno di prendere una simile idea in discussione.

(*a*) *S. Rota Rom. nullitatis deliberationis 9. Febbr.* 1824.

---

§. 217. (*)

Dopo trascritto il primo atto di pignoramento è vietato al conservatore di trascrivere il secondo: in margine della trascrizione del primo si farà un semplice annotamento degli atti successivi.

564. Il pignoramento e sua trascrizione non priva il debitore della facoltà d' ipotecare l' immobile (*a*). Imperocchè il dominio non gli resta tolto fino che non siegue la vendita, eccettuato il caso di cessione di beni. D' altronde potendo il debitore ipotecare l' immobile può trovare denaro sufficiente a pagare i suoi creditori, ed evitare così la perdita del medesimo.

(*) *Resta approssimativo l' art. 679. del Codice di Procedura Francese.*

(*a*) *Troplong num.* 413. *bis.*

Digitized by Google

§. 218.

Le trascrizioni dell'a atto di pignoramento, e della sentenza, che ordina la vendita, attribuiscono al fondo pignorato la natura, e la qualità di pegno pretorio: il consenso del primo, o dei successivi pignoranti senza quello di tutti li creditori iscritti non è efficace per sottrarlo all' incanto, ed alla vendita giudiziale.

565. La trascrizione dell' atto di pignoramento, e della sentenza, che ordina la vendita dello stabile a pregiudizio dell' acquirente non impedisce, che il venditore primitivo, e creditore ancora del prezzo iscriva il suo privilegio, e sia preferito (*a*). E la ragione si è che gli atti suddetti non operano traslazione di dominio del fondo come la trascrizione di un contratto, ma attribuiscono soltanto al fondo pignorato la qualità di pegno pretorio.

565. *bis*. Potrebbe talvolta accadere che un venditore, dopo avere, mediante la trascrizione, ottenuta l' iscrizione di ufficio del suo credito, ne avesse poi trasandata la rinnovazione entro il decennio contro il disposto dal §. 170. Ed in tal caso, se l' immobile affetto al suo privilegio stà ancora presso il venditore, e non ha subita alcuna trascrizione o di contratto o di vendita all' asta pubblica, sembra che possa rimediare alla ineseguita trascrizione coll' iscrivere il suo privilegio. E la ragione si è, che questo per non aver termine assegnato dalla legge per la iscrizione, rimonta sempre all' epoca della sua na-

(*a*) *S. Rota Rom. Graduationis* 2. *Maji* 1842. *num.* 21. e 22.

Digitized by Google

scita. Se poi l' immobile affetto al suo privilegio ha subita una trascrizione o di contratto o di vendita all' asta allora il suo privilegio come perento non può più iscriversi. Nè con tal distinzione noi veniamo a mettersi in contradizione con quanto abbiamo detto alle elucubrazioni 490. a 493. cioè che la trascrizione di una rivendita non osta al privilegio del venditore scatente da una vendita anteriore non trascritta. Imperciocchè altro si è, quando la trascrizione ha prodotto iscrizione a favore del venditore, che non l' ha come nel caso quì esposto rinnovata; altro si è quando mai glie l' ha prodotta per mai essere stato il primitivo originario trascritto, come si disse nelle passate elucubrazioni. Nella prima ipotesi corrispondente alla prima parte del caso suddetto osta al primo venditore, che non rinnovò l' iscrizione, la trascrizione della rivendita secondo il disposto dal §. 190. perchè preceduta dalla trascrizione della vendita. Nella seconda ipotesi ch' è estranea al caso surriferito, non sembra ostargli, perchè la trascrizione della rivendita non preceduta dalla trascrizione della vendita originaria non può produrre a favore del secondo compratore gli effetti del §. 190., ma lo lascia esposto agli effetti del §. 189., siccome si concluse nelle citate elucubrazioni (*a*).

(*a*) *Troplong num.* 286. *ter. Inoltre in quest' anno si è in simil senso dal Tribunale di appello di Macerata decisa la causa Giannotti, e Buchi.*

Digitized by Google

§. 219. (*)

Nel resto si osserveranno le prescrizioni delle leggi di procedura: non sarà ordinato il cancellamento delle iscrizioni, se non risulta dagli atti, che le formalità richieste per l' interesse dei creditori iscritti furono adempite: qualora tali formalità non siano state osservate, i creditori, non ostante la vendita giudiziale, conserveranno le azioni ipotecarie su i fondi venduti.

566. Tutte le cautele prescritte dall' attuale paragrafo sembrano, che non impediscano il compratore, che purga le ipoteche del fondo di restare esposto in seguito alle molestie di anteriori privilegj generali. Infatti non può citarne i creditori, perchè non li sa, non essendo iscritti; e questi non essendo stati citati, sembrano che possano a loro bell' agio perseguitarlo. In Francia si opina, che i generali creditori privilegiati su l' immobili, benchè esenti dall' obbligo d' iscrizione, tuttavia sono tenuti ad eseguirla, allorchè viene trascritto l' atto relativo della proprietà, che si vuole purgare. Ed una tale opinione quei giureconsulti la traggono dagli art. 834., e 835. della loro civile procedura concedente a simili creditori il termine ulteriore ed utile di quindici giorni ad iscrivere il loro titolo dalla fatta trascrizione dell' atto traslativo di proprietà, quando non l' abbiano iscritto prima. Diversamente si opina colà, che li prefati creditori restino esclusi dal loro privilegiato dritto su l' immobile da purgarsi, e che soltanto possano farsi col-

(*) *È di poco approssimativo l' art.* 2218.

Digitized by Google

locare nel giudizio di distribuzione di prezzo, se in quello si presentano, ed intervengono (*a*). Checchè sia di tal parere, il medesimo non è stato universalmente ricevuto, perchè il disposto dai prefati articoli sembra riguardare più li privilegj speciali su l' immobili, che i privilegj generali.

566. *bis*. Nel nostro stato poi il sopramenzionato parere su i privilegj generali non può avere alcuna influenza, perchè non abbiamo come si è detto altra volta (*b*) alcun paragrafo nel Pontificio Regolamento corrispondente o in tutto, o in parte alli succennati articoli della francese procedura. D' altronde li terzi possessori sembrano non restare garantiti dal finale disposto del §. 69., il quale soltanto genericamente dichiara salvi i diritti dei terzi possessori. Imperciocchè una tale salvezza in specie si verifica solamente quando il possesso, o l' acquisto sia anteriore ai generali privilegj, e non quando sia loro posteriore. E la ragione, si è, che trasferendosi giusta il §. 192. l' immobili nei terzi possessori con l' ipoteche ad essi inerenti, sembra, che in analogia del detto paragrafo gli si trasferiscano eziandio con li privilegj generali per essere eglino ancora inerenti all' immobili sebbene non iscritti, perchè esentati col disposto nel §. 94. Ad impedire pertanto, che gli anteriori privilegiati generali possano perseguitare dopo la purgazione il terzo possessore abbisognerebbe nel gius costituendo una legislativa providenza che conciliasse più chiaramente il disposto dei §§. 69. 94. e 192.. E questa providenza in analogia della sicurezza delle pubbliche vendite da noi raccomandata

(*a*) *Troplong num* 273. *e* 922.
(*b*) *Vedasi il num.* 492. *in fine*.

Digitized by Google

alli num. 561. e 562. consisterebbe nel dichiararsi che le intimazioni e notifiche, di cui si prescrive dal nostro §. 208. l' inserzione nelle gazzette servisse di notifica anche alli creditori ignoti, e in specie ai privilegiati generali non per obbligarli all' iscrizione ad esempio della francese Procedura, ma sibbene all' intervento nel giudizio di distribuzione di prezzo d' immobili derivante da vendite all' asta o da purgazione d' ipoteche sotto pena di decadere dal loro privilegio in quanto concerne l' immobile, che si purga, o si vende all' asta. In pendenza però di tale legislativa dichiarazione sembra a noi che la sola prescrizione possa troncare li diritti dei privilegiati creditori generali verso li terzi possessori. D' altronde questa per siffatti crediti privilegiati essendo di breve tempo, facilmente ne decorre il termine nei processi di purgazione d' ipoteche, perchè sono di lunga durata.

Digitized by Google

CAPITOLO UNDECIMO

DELLA RIDUZIONE E DEL CANCELLAMENTO DELLE ISCRIZIONI.

§. 220. (*)

La riduzione della iscrizione è un parziale cancellamento delle medesime, limitato a quei fondi, che danno al creditore una cautela eccedente e non proporzionata al suo credito ipotecario.

567. Il Legislatore assicurando con ipoteca ai creditori il pagamento di ciò che può esser loro dovuto è stato circospetto poi d'imbarazzare le proprietà il meno possibile. Una tal sua circospezione riguarda le ipoteche legali, giudiziali, e le ipoteche convenzionali per crediti indeterminati. Un condomino può chiedere la riduzione dell'ipoteca imposta da un'altro condomino sopra un comune immobile indiviso, di cui il primo ha venduto la sua porzione ad un terzo possessore. E la ragione si è, che qualunque condomino non può, e non deve dare nel presente ipotecario sistema ai suoi diritti una estensione maggiore di quella, che può verificarsi all'atto stesso della divisione sopra l'immobile indiviso. Il terzo possessore però secondo la giurisprudenza primitiva della S. Rota non avrebbe azione d'impugnare la validità di tale ipoteca perchè gravita

(*) *Resta approssimativo l'art.* 2161. *del Codice Francese.*

Digitized by Google

tutto il fondo (*a*). D'altronde fuori dell'attuale caso la riduzione delle ipoteche non si può chiedere, che dal solo debitore (*b*).

568. È ben dubbio se un' ipoteca derivante da privilegio possa ridursi. La giurisprudenza francese sostiene la negativa (*c*).

« Esempio « *Tizio venditore ha un' iscrizione privilegiata contro l' acquirente Cajo per scudi duecento prezzo residuale, e non pagato di due suoi immobili a lui venduti complessivamente. D' altronde il prezzo di questi due immobili è di scudi cinquecento l' uno, in totale scudi mille. Cajo acquirente volendo vendere uno di detti immobili, onde sodisfare ad alcune sue positive urgenze, non trova compratore, che a condizione venga l' ipoteca dei suddetti scudi* 200. *ridotta, e concentrata in un solo dei prefati due immobili, il quale valendo scudi cinquecento è capace a garantire li scudi duecento. Ma Tizio vi si rifiuta, e perciò si adisce il tribunale. Or sembra, che questo debba rispondere negativamente, perchè il privilegio, e l' ipoteca privilegiata hanno un favore maggiore della semplice ipoteca.*

Sarebbe però opportuno ancora quì, che v'intervenisse una spiegazione legislativa.

(*a*) *S. Rota Rom. seu Urbevetana Hypothecae* 19. *Junii* 1827. *num.* 2. *Vedansi però li num.* 201. *a* 203. *del* §. 410. *e il num.* 285. *al* §. 126.

(*b*) *S. Rota Dec.* 88. *num.* 5. *Tom.* 7. *Raccolta Tranquilli.*

(*c*) *Rolland de Vallergues Dritto Moderno parola « Riduzioni num.* 16.

Digitized by Google

§. 221. (*)

Sono considerate eccessive le iscrizioni, che colpiscono più fondi, quando il valore di un solo, o di alcuno di essi, intieramente liberi, e detratti li pesi, vincoli, ed altre ipoteche, supera più di una metà l' ammontare del credito, in capitale e nei legittimi accessorj.

569. Il catastro pubblico benchè non provi nè il dominio, nè il possesso di un fondo, tuttavia fa secondo la continua odierna esperienza presumere, che il valore da lui dato al fondo sia la metà all' incirca del vero giusto prezzo del medesimo (*a*).

570. L' attuale paragrafo a somiglianza del codice francese ammette la riduzione delle ipoteche soltanto, quando cadono sopra più fondi. Quando si tratta di un fondo solo non sembra ammetterla, se non nei casi previsti dall' appresso §§. 228. e 229. nei quali modera il dritto francese.

571. Il suddetto diritto stabilisce l' eccedenza, quando il valore del fondo passi più di un terzo l' ammontare del credito e vi fanno eco li Codici Siciliano, Parmense, e Albertino. La legge Toscana poi esige, che lo stabile ipotecato importi un prezzo, che superi il capitale del credito, aumentato di 4. annate di frutti, delle spese, e inoltre di un terzo del valore cumulato dai detti articoli, netti da ogni peso. L' attuale paragrafo all' incontro dice più della metà, e con saviezza, mentre ingenti sono le

(*) *Resta conforme in parte l' art.* 2162 *del Codice Francese*, *Siciliano* 2056. *Parmense* 2209. *Albertino* 2267. *Legge Toscana* 135.

(*a*) *S. Rota Dec.* 17. *num.* 11. *Tom.* 7. *Raccolta Tranquilli.*

Digitized by Google

spese di vendita, di aggiudicazione, e di distribuzione. Infatti gli autori francesi sonosi pronunciati contro la insufficienza del terzo (*b*), attese le spese suddette e atteso che il fondo può talvolta aggiudicarsi anche meno del valore.

572. La maniera di fissare gli accessorj si eseguisce col calcolare 1. li frutti di un triennio, 2. le spese del contratto, 3. le spese dell' iscrizione, 4. i danni od interessi per i quali si può dare un valore estimatorio approssimativo (*c*).

(*b*) *Rolland de Vallergues Diritto Moderno p.* 110. *Tom.* 6. *num.* 19.
(*c*) *Grenier num.* 98. *Persil pag.* 199.

§. 222. (*)

Le iscrizioni potranno essere ridotte o totalmente cancellate sia per consenso espresso del creditore risultante da un atto pubblico, sia per sentenza del Tribunale.

573. Le riduzioni, o cancellazioni sono di due sorte o consensuali o coattive. Le prime per lo più derivano dal pagamento. Tuttavia accade bene spesso, che il consenso sia dato anche senza il pagamento, e ciò accade quando il creditore acconsente ai contratti, che il debitore fa con un terzo, acconsentendo a riduzione, cancellazione o trasferimento della sua ipoteca.

574. I tribunali possono ordinare la cancellazione d' ipoteca di un fondo censito, previa però surro-

(*) *E quasi conforme l' art.* 2157. *del Codice Francese*, 2270. *del Codice Albertino*.

Digitized by Google

gazione di altro fondo egualmente capace d' iscrizione e di sicurezza (*a*). All' incontro non si deve cassare la iscrizione presa sopra un patrimonio sacro, potendo la di lui proprietà restare appresso dei creditori ipotecarj, bastando che a lui sia riservato l' usufrutto (*b*).

575. Chi promette di far cancellare un' iscrizione ipotecaria può essere costretto all' adempimento del patto quando anche la iscrizione per difetto di forme sia inefficace. Al più un simile promissore può ottenere due anni di tempo (*c*).

576. Chiunque vende un fondo libero da ipoteche è tenuto di far costare all' acquirente mediante un certificato del conservatore o la non esistenza delle ipoteche, o la loro radiazione. Imperciocchè l' acquirente non è tenuto a discutere il merito delle iscrizioni (*d*).

(*a*) *S. Rota Rom. Subrogationis et Deletionis* 15. *Junii* 1841.

(*b*) *S. Rota Fanen. Concursus, et Delet. inscript.* 4. *Febbr.* 1833.

(*c*) *S. Rota Senogallien. Rest. in integ.* 11. *Maji* 1838. *Prima era solita di accordare un solo anno. Senogallien Deletionis hypothecae* 2. *Jun.* 1830.

(*d*) *Tom.* 1. *pag.* 146. *Corte di Cassazione.*

Digitized by Google

§. 223. (*)

Se il creditore non ha libera facoltà di contrattare, e disporre delle sue sostanze, il consenso per la riduzione, e per il cancellamento non sarà valido, se non che quando sia prestato nelle forme solenni prescritte dalla legge.

577. In affari di commercio li sindaci definitivi di un fallimento rappresentando la massa dei creditori sembra, che possano dare il consenso per la riduzione e cancellamento delle iscrizioni vigenti contro il fallito e contro i debitori del fallito (*a*).

(*) *Resta approssimativamente compreso nei* §§. 2143. 2144. *del Codice Francese, e nell' art.* 2272. *del Codice Albertino.*

(*a*) *Rolland de Vallergues Dritto Moderno parola Ipoteche num.* 31.

Siegue il §. 223.

Qualora insorga dubbio sulla capacità delle persone il consenso delle medesime non avrà luogo fintantochè non viene omologato dal Tribunale, e la sentenza da preferirsi non si trovi in stato eseguibile.

578. La legge nel rendere i conservatori delle ipoteche responsabili, degli atti concernenti il loro loro ufficio, accorda loro eziandio la qualità, e l' interesse per assicurarsi, se coloro che acconsenti-

Digitized by Google

rono al cancellamento, hanno a tale effetto la capacità legale. E però il conservatore non può in tali casi cancellare l'ipoteca, anche a costo di dedurre la sua opposizione al tribunale. E deducendola ha diritto al rimborso delle spese (*a*).

(*a*) *Cassazione di Parigi* 9. *Giugno* 1841. *Belli Giornale del Foro*.

§. 224.

Il consenso per la riduzione e cancellamento delle iscrizioni, che conservano le ipoteche per i crediti delle Chiese, Capitoli, e altri luoghi Pii sarà omologato con rescritti degli Ordinarj o della S. Congregazione de' Vescovi, e Regolari avuto riguardo alle somme dei crediti respettivi.

Con Rescritti della S. Congregazione dei studj per le iscrizioni, che conservano le ipoteche a profitto del suo Patrimonio, e degli stabilimenti da esso dipendenti.

Con deliberazioni dei Presidi delle Provincie, e loro Congregazioni Governative per le iscrizioni, che conservano le ipoteche dei Creditori Provinciali, o Comunali.

Con deliberazioni del Prelato Tesoriere, e suo Consiglio Fiscale per le iscrizioni, che conservano le ipoteche a profitto del pubblico Erario.

579. Essendo che la cancellazione delle ipoteche equivalga ad una alienazione, quindi è che in forza

Digitized by Google

dell' estravagante *Ambitiosae* non poteva non prescriversi per i beni ecclesiastici il rescritto dell' autorità competente.

580. Anche in Francia la cancellazione delle ipoteche per tutti i stabilimenti pubblici non può effettuarsi se non col mezzo delle superiorità, che ne hanno la tutela (*a*) e le Comuni devono essere autorizzate dalla Prefettura (*b*). Le iscrizioni poi a favore del Tesoro devono esser colà annullate mediante decreti della corte de' conti o ministri (*c*).

(*a*) *Decreto degli* 11. *Termidoro Anno* 12.
(*b*) *Decisione Ministeriale* 26. *Settembre* 1809.
(*c*) *Decisione Ministeriale* 28. *Novembre* 1808. *e* 24. *Gennajo* 1809.

---

§. 225. (*)

Se risulta da un atto pubblico stipolato nelle forme richieste dalla legge la cessione, e la quietanza del credito iscritto, il consenso per il cancellamento si ritiene come un' atto necessario, e non vi sarà obbligo di alcuna solennità, perchè le donne, i tutori, e i curatori dei pupilli de' minori, e degli interdetti possono validamente prestarlo.

581. Il codice francese non ha preveduto il caso dell' attuale articolo, e perciò vi hanno supplito con equipollenti raziocinj li giureconsulti di quel Re-

(*) *Resta un poco approssimativo l' art.* 2158. *del Codice Francese.*

Digitized by Google

gno (*a*). Infatti quando l'atto, che estinse l'obbligazione ipotecaria è necessario, ed in regola, sarebbe un vero inutile dispendio per le persone tutelate il chiedere le solennità per cassare le iscrizioni.

(a) *Grenier num.* 521.

§. 226. (*)

Il Tribunale può ordinare, che si riducano le iscrizioni eccessive, quando trattasi d' ipoteche generali, che derivano dalla legge, e dai giudicati.

582. Quando il creditore può restare assicurato con ipoteca parziale, la legge giustamente accorda al debitore di chiedere la riduzione della ipoteca generale derivante dalla legge e dai giudicati per il legale principio, che non si deve negare ciò, che all' altro giova, e a te non nuoce.

583. Se coloro a cui compete la iscrizione legale, avessero con le dovute forme convenuto per un' ipoteca speciale, e parziale a forma del precedente §. 138. non hanno più luogo a chiedere altra riduzione per l' assioma legale, che la provisione dell' uomo fa cessare la provisione della legge.

584. Sembra, che il solo debitore possa domandare la riduzione dell' ipoteca legale, o giudiziaria. I di lei creditori non possono domandarla salvo, che non esercitino i diritti del loro debitore (*a*).

(*) *Resta approssimativo l' art.* 2161. *del Codice Francese, Siciliano* 2055. *Parmense* 2210. *Albertino* 2259. *Legge Toscana* 134.

(*a*) *Troplong num.* 750. *S. Rot. Dec.* 88. *num.* 5. *Tom.* 7. *Raccolta Tranquilli.*

Digitized by Google

§. 227. (*)

Nel caso del §. 143. la legge rimette al prudente arbitrio del giudice il conoscere dell' eccesso della iscrizione tanto in ordine al valore estimativo attribuito al credito eventuale condizionale, o indeterminato, quanto in ordine al valore dei fondi in essa compresi affinchè a norma delle circostanze, della probabilità dell' evento, e delle presunzioni di fatto procuri di conciliare la sicurezza, e le cautele sufficienti pe' diritti verosimili dei creditori col riguardo di conservar libera al debitore una sostanza proporzionata.

Se l' evento posteriore pei casi impreveduti facesse ascendere il credito indeterminato ad una somma maggiore di quella, a cui viene ridotta la iscrizione, ovvero se il valore dei fondi venisse a diminuirsi potrà il creditore fare istanza al Tribunale per essere abilitato a cautelarsi con una nuova iscrizione, la quale non sarà efficace, che dalla sua data.

585. La ipoteca per la sicurezza di un canone in derrate non è eccessiva se nella di lei valutazione siasi preso per norma un prezzo massimo possibile. Ed inoltre un debitore di tal canone non ha luogo a far dedurre dalla cifra ipotecaria l' importo dei dazj

(*) *È analogo all' art.* 2164. *del Codice Francese, Siciliano* 2057. *Parmense* 2212. *Albertino* 2267. *e* 2280. *Legge Toscana* 141.

Digitized by Google

a suo carico. Imperciocchè basta, che sia annotata in margine della iscrizione la possibilità dell' aumento o decremento del canone, a cui può dar luogo la variabilità dei dazj (*a*).

(*a*) *S. Rota Romana seu Centumcellarum reductionis hypothecae* 15. *Junii* 1838.

---

§. 228. (*)

Le iscrizioni delle ipoteche speciali convenute per somma determinata non potranno ridursi, che per nuovo contratto delle parti. Il Tribunale potrà ordinare la riduzione nel solo caso, che venisse estinta una parte del credito ipotecario.

586. Sotto i passati regolamenti si era deciso, che chi estingueva la metà di un censo, non per questo aveva luogo a chiedere la riduzione della ipoteca (*a*). Quindi poi sotto l' attuale regolamento si è stabilito, che la riduzione delle ipoteche ha luogo anche nei censi antichi (*b*) che hanno seco annessa l' ipoteca generale.

587. Il codice francese non prevede come l' attuale paragrafo il caso di una rata di pagamento del credito ipotecario, e perciò sta colà ferma la mas-

(*) *Resta approssimativo l' art.* 2161. *del Cod. Francese.*
(*a*) *S. Rota Dec.* 18. *num.* 7. *e* 8. *Tom.* 9. *Raccolta Tranquilli.*
(*b*) *S. Rota Romana restrictionis hypothecae* 15. *Junii* 1841. *num.* 4.

Digitized by Google

sima, che per le ipoteche convenzionali speciali non vi è luogo a riduzione (*c*).

588. Sarebbe desiderabile, che l'attuale paragrafo concedesse facoltà di ridurre anche quelle ipoteche convenzionali, che comprendono i beni presenti, e futuri a tenore del §. 127. Imperciocchè quando con i beni futuri, che sono sopravenuti si è aumentata la massa dei beni originarj del debitore, e il creditore ha assicurata una ipoteca reale atta non solo a garantire il suo debito, ma inoltre capace di formare una sovrabbondanza a tenore del §. 221. perchè non deve esser lasciata una porzione di eccedenza de' beni sopravvenuti in libertà del debitore? I giureconsulti francesi sono su ciò divisi di opinione (*d*). Comunque sia non si può objettare al debitore, che egli deve imputare a se stesso l'aver convenuta una ipoteca senza limiti, mentre nelle ipoteche sopra i beni presenti può conoscersi la eccedenza che si accorda, ma su i beni futuri riesce impossibile (*e*).

589. L'attuale paragrafo vietando la riduzione delle ipoteche convenzionali determinate viene per conseguenza ad ammetterla per le inderminate, siccome resta dichiarato nell'antecedente paragrafo 143. Ciò si verifica, quando la cifra del credito ipotecario è stata valutata a piacere del creditore, il quale può averla esagerata (*f*).

(*c*) *Troplong num.* 749.

(*d*) *Afferm. Grenier num.* 63. *Contr. Troplong num.* 749.

(*e*) *Ex necessitate quando quis fecit aliquid ei magis subvenitur, quam ei ex voluntate L. si fidejussor* §. *necessaria ff. qui satisdare.*

(*f*) *Rolland Vallergues, parola Riduzioni d' Ipoteche n.* 6.

Digitized by Google

§. 229. (*)

La riduzione non potrà essere ordinata, allorchè la ipoteca quantunque generale colpisce in realtà un solo fondo, salvo il caso, che questo fondo si dividesse legalmente in più porzioni, delle quali ciascuna formasse un' immobile separato.

589. *bis*. Anche quì il Pontificio Regolamento provede più del Codice Francese. Infatti accade, che uno abbia un' ipoteca generale contro di se per scudi diecimila iscritta sopra una tenuta in più partite separate, che ne vale trentamila. Or non resta equo, che gli resti detta tenuta vincolata per intero, attesa la sua denominazione generica, su cui si è presa la iscrizione. E però può esser ridotta ad una porzione sufficiente di quelle parti di tenuta, che formano immobili separati.

590. Se un compratore si accolla le ipoteche gravanti il fondo comprato, e insieme gravanti gli altri fondi del venditore, tocca a quest' ultimo, e non al primo di coartare i creditori a ristringere le ipoteche soltanto sul fondo venduto (*a*).

(*) *In qualche parte è approssimativo l' art.* 2161. *del Codice Francese.*

(*a*) *S. Rota Romana Prefixionis* 27. *Jun.* 1842. *num.* 3. 4. *e* 5.

Digitized by Google

§. 230. (*)

Il valore degl' immobili, di cui si ... stituire il confronto con la somma dei crediti per eseguire la riduzione si determina, o con le stime legali, che si fossero fatte precedentemente, in tempo prossimo, o con la prova egualmente legale dell' annuo reddito anche desunta da precedenti contratti di locazione, formandone il capitale alla ragione del cinque per cento, e finalmente in mancanza di questi mezzi, dalle stime giudiziali, che saranno fatte dai periti.

591. L' attuale paragrafo con la formazione del capitale degli immobili al 5. per cento produce al patrimonio del debitore una valuta ben maggiore di quella del codice francese. Infatti esso codice forma il capitale con moltiplicare quindici volte il valore della rendita per l' immobili non deperibili, e con moltiplicare dieci volte il valore della rendita dei deperibili. Così resta in parte colà compensata la facilitazione usata dall' art. 2165. di detto codice dell' aumento di un solo terzo all' ammontare dei crediti ipotecarj con la eccedenza di una metà su medesimi prescritta dal nostro precedente §. 221.

(*) *Resta approssimativo l' art. 2165. del Cod. Francese.*

Digitized by Google

§. 231. (*)

Il totale cancellamento delle iscrizioni sarà ordinato dal Tribunale.

1. Quando siano mancanti delle forme richieste dalla legge sotto pena di nullità.

592. Chi promette la cancellazione d'iscrizioni ipotecarie, ancorchè nulle, non può giovarsi di questa nullità per non adempiere la sua obbligazione (*a*).

593. Se il tribunale ordina la cancellazione di una iscrizione ipotecaria per mancanza di forme, il creditore può prendere una nuova e più regolare iscrizione, s'egli è in tempo ancora di prenderla. Ma tal nuova iscrizione non ha il suo grado se non dal giorno, che è stata presa (*b*). Del resto l'annullamento della iscrizione non trascina seco l'annullamento del credito, che resta sempre vigente.

(*) *Resta quasi conforme l'art.* 2160. *del Cod. Francese.*
(*a*) *S. Rota Senogallien. Restitut. in integrum* 15. *Jun.* 1838. *num.* 5. *e* 7.
(*b*) *Troplong num.* 746.

Siegue il §. 231.

2. Quando non siano appoggiate nè alla legge, nè ad un titolo, ovvero siano fatte in virtù di un titolo nullo, irregolare, ed estinto.

594. Se la cancellazione delle ipoteche è convenuta genericamente, fa d'uopo cancellare anche le

Digitized by Google

ipoteche di evizione (*a*). Quando non vi è a temere evizione per le iscritte ipoteche sul fondo comprato, perchè la detta evizione è cautelata con altri fondi, si nega l'azione per il cancellamento delle ipoteche suddette (*b*).

595. Le ipoteche essendo di stretto diritto devono presentare un titolo certo, regolare, e vigente, ed ogni dubbiezza deve farne ordinare il cancellamento secondo la massima di diritto, che dobbiamo esser più facili a liberare, che a stringere, (*b*). D' altronde quando l' ipoteca è viziosa va cassata, nè scusano l' errore il sesso e la buona fede (*d*).

(*a*) *S. Rota Rom. praefix. termini* 27. *Jun.* 1842. *num.* 1. « ivi « *Verum etsi hypothecae sororum Castellacci essent meræ evictionales semper tamen fundum Alsii praegravabant, et idcirco ab haerede venditoris erant ex pacto delendae* « *Si riscontrino le Decisioni quì citate.*

(*b*) *S. Rota Dec.* 13 *Tom.* 9. *Raccolta Tranquilli num.* 15. « ivi « *Quando vero nulla timenda est evictio pro inscriptis hypothecis super empto fundo, quia satis cautum pro his sit cum aliis fundis nulla datur actio pro earumdem deletione* « *Rolland de Vallergues Radiation num.* 10. *e* 11.

(*c*) *Ad liberandum promptiores esse debemus, quam ad obligandum, L. Arianus* 46. *ff. de act., et oblig.*

(*d*) *S. Rota Dec.* 79. *num.* 21. 22. 23. *Tom.* 7. *Raccolta Tranquilli.*

Siegue il §. 231.

3. *Quando costa, che il diritto d' ipoteca per qualunque causa legittima è estinto, o cessato.*

596. Un creditore ipotecario, che compra l' immobile a se ipotecato è tenuto di cancellare la pro-

Digitized by Google

pria ipoteca, allorchè rivende il detto immobile. Inoltre non deve vendere il suo credito ipotecario ad alcuno (*a*). Diversamente sarebbe, se non rivende ad alcuno l' immobile. Imperciocchè allora può andare esente dal cassare la propria ipoteca, onde così poterla far rivivere in caso di evizione a forma del §. 200., e non incorrere nella disposizione rigorosa del §. 238.

597. Deve ordinarsi la càncellazione d' un ipoteca contro l' amministratore, quando questo ha reso conto, nè si può obbligare ad un nuovo rendiconto, se non costa dell' errore (*b*).

(*a*) *S. Rot. Rom. Ext. et Delet. hypothecae* 22. *Jun.* 1838. *num.* 16. « *Caeterum scientiae exceptio potius objicere poterat Notarangelo, qui cum et ipso cessionis Instrumento sciverit acta omnia, quae Carpentarium inter et Cairolium antea intercesserant, scire etiam debuit hypothecam pro Credito scut. sex millium resolutam jam esse, nec valide proinde a Cairolio cedi sibi posse.*

(*b*) *S. Rot. Rom. redd. rat.* 2. *Aprile* 1827.

§. 232. (*)

Qualora in una medesima iscrizione abbiano interesse più creditori, alcuni dei quali validamente consentono, ed altri non consentono al cancellamento, il Tribunale dovrà decidere se e da quali fondi l' ipoteca debba o non debba cancellarsi.

598. Non essendovi altro paragrafo congruo sia lecito quì annotare, che un legatario può obbligare

(*) *È conforme alla Decis. della Corte Reale di Bourges dei* 28. *Mag.* 1824.

Digitized by Google

l' erede a cancellare a proprie spese le ipoteche gravanti il fondo legato, quante volte queste ipoteche superino il di lui valore (*a*).

(*a*) *S. Rota Rom. Delet. hypoth.* 30. *Martii* 1835.

§. 133. (*)

Non vi è bisogno di sentenza del tribunale per eseguire il cancellamento delle iscrizioni, che riguardano annue rendite vitalizie, quando il titolare di tali rendite è defonto. Il conservatore è abilitato a cancellarle presso il deposito, che verrà fatto nel suo uffizio della fede di morte, e di un' atto comprovante, che la rendita fu pagata: l' una, e l' altro in forma legale.

Le ipoteche giudiziali si ritengono, come risolute, allorchè le sentenze, da cui derivano, siano annullate, o revocate. La sentenza revocatoria passata in cosa giudicata potrà servire di titolo sufficiente al conservatore per cancellare la iscrizione: i decreti esecutivi dei rescritti, proferiti dal tribunale supremo della Segnatura in ordine all' annullamento equivalgono a cose giudicate.

Si ritengono egualmente come risolute le ipoteche convenzionali: quando costa da un atto pubblico stipolato fra persone, le quali abbiano

(*) *È conforme alla pratica Francese. Rolland de Vallergues Tom.* 4. *pag.* 439. *num.* 4.

Digitized by Google

libera potestà di contrattare, che il credito fu estinto. Il conservatore sulla istanza della parte, che presenta l'atto in forma autentica è in facoltà di procedere al cancellamento.

599. Le spese ordinarie per ottenere mediante atto pubblico, o sentenza del tribunale la riduzione, o cancellazione delle ipoteche, e per effettuarle avanti i conservatori, devono essere a carico del debitore. E la ragione si è, che desse sono una conseguenza dell'ipoteca a carico di lui, o del suo tutore, per la quale abbisogna appunto il consenso, o la sentenza nei casi previsti e distinti dai §§. 222. 226., e 228. Diversamente sarebbe per le spese straordinarie, che avvenissero in caso di temeraria contestazione per parte di quelli, che avrebbero dovuto acconsentire per atto pubblico, e non opporsi avanti i tribunali per la richiesta riduzione, o cancellazione d'ipoteca (*a*).

(*a*) *Così dispone anche il Codice Albertino all'art. 2268.*

Digitized by Google

§. 234.

Eccettuato il caso, cui si riferisce la seconda parte del §. 223. non potrà eseguirsi la riduzione o il cancellamento in virtù di una sentenza, se la medesima non sia passata in cosa giudicata.

La esecuzione della cosa giudicata non è impedita dal ricorso al tribunale supremo di Segnatura.

600. Il conservatore, quando gli è stata esibita una regiudicata, deve soltanto indagare, se dessa esiste in fatto, e non indagare se è valida in diritto, la quale seconda indagine a lui non spetta, nè perciò esserne deve responsabile (*a*).

(*a*) *S. Rota Rom. Hypoth.* 13. *Maii* 4833. *num.* 2. 8. *e* 9. *Tal decisione però venne revocata li* 17. *Settembre* 1834. *non perchè non regga la massima contro il Consèrvatore, ma perchè fu ponderato, che un Rescritto Pontificio non costituisce Regiudicata, se alla di lui esecuzione non restano citate le parti interessate.*

Digitized by Google

§. 235. (*)

Il Tribunale Civile competente per ordinare la riduzione, o i cancellamenti è quello indicato delle leggi di procedura per le azioni relative al sistema ipotecario.

Se peraltro la iscrizione sia fatta in seguito di una condanna eventuale, o indeterminata sulla di cui esecuzione, o liquidazione sia pendente giudizio in primo grado tra il creditore, e il debitore innanzi un' altro tribunale civile, la istanza per la riduzione sarà giudicata da questo medesimo tribunale.

601. La disposizione della prima parte del presente paragrafo risguarda ogni domanda di riduzione, o cancellazione d' ipoteca, che sia puramente reale, per cui deve allora proporsi avanti il tribunale, da cui dipende l' ufficio ipotecario (*a*). Diversamente, se la suddetta domanda resta subordinata ad azione personale, allora ognuno comprende, che la nullità del titolo, in virtù del quale la iscrizione è stata presa dev' esser portata dal debitore avanti il tribunale del domicilio del creditore, ove se l'azione resta ammessa, la riduzione, o cancellazione è un' accessorio, è una conseguenza. La seconda parte poi dell' attuale paragrafo non ha bisogno di alcuna spiegazione (*b*).

(*) *È quasi conforme l' art.* 2159. *del Codice Francese.*
(*a*) §. 438. *del Pontificio Regolamento.*
(*b*) *È conforme la Francese Giurisprudenza, Troplong num.* 732. *e* 733.

Digitized by Google

602. Se poi le iscrizioni esistono in più uffici, e dipendono da un' istesso titolo, allora sembra, che per l' azione reale della loro riduzione, o cancellamento possa esser competente il tribunale, dove dipende l' uffizio nel quale esiste una maggior valua d' iscrizioni in confronto degli altri uffizj e ciò in analogia della seconda parte del §. 430. del Pontificio Regolamento. Certo, che in simile caso potrebbe il Legislatore, quando il credesse congruo, prescrivere, che fosse competente il tribunale del reale domicilio del creditore (*c*).

(*c*) *Il Codice Albertino anzi all' art.* 2258. *in fine prescrive il domicilio reale in ogni riduzione, o cancellazione promossa dal debitore contro il creditore.*

---

§. 236. (*)

Sarà valida la convenzione delle parti, per la quale siasi stabilito, che in caso di controversia, la domanda per la riduzione, o cancellamento si proponga al giudizio degli arbitri: ma non potrà eseguirsi il cancellamento, o la riduzione, se la sentenza degli arbitri non sarà dichiarata esecutiva dal tribunale competente.

603. La convenzione di cui nel presente paragrafo astringe soltanto le parti, che la stipolarono, e non potrebbe astringere i terzi aventi causa da loro o

(*) *Resta approssimativo il finale dell' art.* 2159. *del Codice Francese.*

Digitized by Google

per contratto, o per acquisto (*a*) così essendo deciso anche dal consiglio di stato in Francia. Se poi si trattasse, che vi fosse concorso su i beni del debitore, allora non vi è punto di dubbio, che la suddetta convenzione, e competenza relativa non potesse aver luogo.

(*a*) *Rolland de Vallergues « Dritto Moderno « iscrizioni num.* 437.

§. 237. (*)

Per ottenere la riduzione, o cancellamento, la parte, che richiede l' una, o l' altro, dovrà depositare nell' ufficio del conservatore la copia autentica dell' atto pubblico, o della sentenza in forma esecutiva: se la medesima non fu proferita in ultima istanza, dovrà inoltre depositare un certificato del cancelliere, da cui risulti, che l' appello non è interposto, o proseguito nei termini prescritti dalla legge per l' effetto della perenzione, ovvero, che l' appellante vi abbia rinunciato.

604. Se l' atto pubblico, o sentenza sulla riduzione, o cancellazione d' ipoteca, contengono la condizione di un' altra ipoteca, o dell' impiego del denaro, la riduzione, o cancellazione non deve aver luogo, se non si fa costare al conservatore di averne adempite le condizioni (*a*).

(*) *Resta approssimativo l' art.* 2158. *del Codice Francese.*
(*a*) *Così dispone anche il Codice Albertino all' art.* 2276.

Digitized by Google

§. 238. (*)

Le iscrizioni in tutto, o in parte cancellate non potranno mai rivivere, nè riacquistare l' antico grado, benchè si dichiarasse nullo il cancellamento, ovvero la sentenza, che l' ha ordinato si revocasse in via di restituzione in intiero: salvo il diritto per l' emenda dei danni, ed interessi sia contro la parte, sia contro il conservatore, se e come di ragione.

605. L' effetto del cancellamento di una iscrizione non è assolutamente sempre di trascinare seco la estinzione della ipoteca. Imperciocchè altra cosa si è la ipoteca, altra cosa la iscrizione (*a*). Infatti nella cancellazione volontaria un creditore può acconsentire, che si cancelli la iscrizione senza far motto della ipoteca. E perciò come si è detto altre volte il creditore perderà il suo antico rango della sua iscrizione, ma non il diritto d' iscriver di nuovo la sua ipoteca. Lo che non nuocendo affatto ai terzi, ne deriva qualmente nel dubbio deve propendersi, che abbia acconsentito alla cancellazione della sola iscrizione, e non alla remissione della intera ipoteca (*b*).

606. Nella cancellazione coattiva poi conviene distinguere, se dessa fu ordinata per vizio di nullità delle iscrizioni, o per nullità della obbligazione costituente l' ipoteca, e della costituzione stessa, men-

(*) *È in qualche modo approssimativa la seconda parte dell' art. 2299. del Codice Francese.*

(*a*) *Cassazione di Parigi* 8. *Marzo* 1830.

(*b*) *Dalloz Tom. 7. pag.* 253.

Digitized by Google

tre nel primo caso sarebbe sussistente il diritto d' ipoteca, nel secondo nò. Imperciocchè l' effetto delle sentenze da cui nasce la regiudicata, deve esser limitato a ciò, che elleno hanno colpito, e mai a ciò, che elleno hanno lasciato intatto. Una tale distinzione non sembra ripugnare al disposto dell' attuale paragrafo, subito, che si limita a litteralmente dire, che le iscrizioni ridotte, o cancellate mai potranno rivivere, o riacquistare l' antico grado, sebbene la sentenza relativa fosse annullata in via di restituzione in intiero. Infatti la impotenza della restituzione in intiero a far rivivere le iscrizioni cancellate, o a far loro riacquistare l' antico grado riguarda litteralmente e unicamente le iscrizioni e non le ipoteche. Altrimenti sarebbe inesplicabile, che la restituzione in intiero rimettendo il merito della causa nello stato primitivo, l' ipoteca, che n' è l' accessorio non potesse rivivere, ed iscriversi con prender rango dalla nuova iscrizione niente pregiudicante i terzi, che nell' intervallo contrassero col debitore.

607. Del resto la iscrizione, benchè cassata a torto, non può mai rivivere, checchè dicano alcuni autori francesi. Ad ogni pessimo caso se ne dovrebbe far menzione (c), la qual menzione sembra dovere essere, come una protesta, sulla di cui regolarità, ed efficacia nulla si può di certo fin quì stabilire senza la voce del Legislatore.

(c) *S. Rota Rom. hypoth.* 17. *Febbr.* 1834. *num.* 16. e 17. « ivi « *Inscriptiones in suspenso stare nequeunt. Semel deletae reviviscere nequeunt. Et al num.* 18. *Caeterum in pessima qualibet hypothesi fieri saltem mentio de creditorum regressu in deletionis actu debuisset.*

Digitized by Google

CAPITOLO DUODECIMO

DELLA PUBBLICITÀ E CANCELLAMENTO DEI VINCOLI FIDECOMMISSARJ

§. 239. (*)

La denunzia dei vincoli fideicommissarj prescritta dal §. 49. si farà mediante una dichiarazione dell' erede gravato da registrarsi nell' ufficio delle ipoteche del circondario, ov' esistono i beni, che vi sono soggetti.

608. Con tutta ragione il presente Capitolo provvede soltanto alla pubblicità, e cancellamento dei vincoli fideicommissarj, perchè essi soltanto sono veri pesi, e vincoli di restituzione che il legislativo §. 49. assoggetta alla pubblicità ipotecaria. D' altronde non avrebbe potuto assoggettarvi l' intero nome generico delle sostituzioni, di cui li fideicommissi non sono che una specie. Infatti fra tutte le altre specie di sostituzioni, e quella risguardante li fidecommissi vi è la diversità, che le prime sono tutte dirette, e la seconda obliqua. Vale a dire, che nelle prime, cioè nelle sostituzioni dirette, che sono la volgare, pupillare, esemplare, e militare l' eredità si devolvono ai chiamati sostituiti immediatamente, e senza ministero di alcuno, per cui la proprietà immobiliare dal testatore passa direttamente nella persona degli eredi. E perciò non vi è

(*) *Resta approssimativo l' art.* 1069. *del Codice Francese.*

Digitized by Google

bisogno nè di trascrizione, nè d' iscrizione. All'incontro nella sostituzione fidecommissaria, perchè obliqua, l' eredità non si devolve direttamente alli sostituiti fidecommissarj, ma viene a loro restituita per mano altrui, cioè dalli primi chiamati, e così di mano in mano successivamente. E perciò la sola sostituzione fidecommissaria ha bisogno di venire denunciata e trascritta, siccome ordina il presente Capitolo. Tuttavia però a maggior chiarezza sarebbe bene, che il Legislatore si degnasse di espressamente escludere dalli pesi e vincoli soggetti a pubblicità quelle dirette sostituzioni, ch' egli crede non aver affatto analogia con le sostituzioni fidecommissarie. Imperciocchè la sostituzione appellata compendiosa talvolta ve la potrebbe avere.

609. In Francia vi sono soltanto due approssimativi vincoli fidecommissarj. L' uno si è il maggiorasco, che equivale alla nostra primogenitura, e che si può costituire eziandio sulle rendite del debito pubblico, le quali si ritengono per questo solo oggetto immobilizzate (*a*) e al pari degli immobili non si possono nè alienare, nè ipotecare (*b*). L' altro vincolo si è la sostituzione volgare ammessa in favore dei discendenti del primo grado, e in mancanza di questi al fratello, e sorella (*c*). Quindi poi tale sostituzione si è estesa a favore anche di qualunque estraneo, ed in favore di uno, o più figli del medesimo fino al secondo grado (*d*).

(*a*) *Decreto Imperiale del* 1. *Marzo* 1808.
(*b*) *Art.* 45. *di detto Decreto.*
(*c*) *Art.* 1048. *e* 1049. *del Codice Francese.*
(*d*) *Leg. dei* 17. *Maggio* 1826.

Digitized by Google

§ 240.

Tale dichiarazione sarà presentata in doppio originale unitamente alla copia autentica dell' atto costitutivo il fidecommisso .

Ciascuno degli originali conterrà la dichiarazione specifica delle persone dell' istitutore , e del primo chiamato dei fondi , e delle appendici debitamente identificati , e stimati , e della sostanza delle disposizioni e sostituzioni nell' atto stesso ordinate .

610. Nel fare la dichiarazione , sembra che l' erede gravato debba ivi enunciare li suoi diritti per la trebellianica , e se fosse un figlio anche per la legittima , salvo che il testatore non avesse proibita la detrazione dell' una , o dell' altra , facendo uso per questa ultima della famigerata cautela del Soccino . Infatti con tale cautela li figli gravati del fidecommisso per goderne l' usufrutto devono assoggettarvi la legittima . Altrimenti se vogliono questa libera , restano istituiti nella sola legittima ed esclusi dal godimento del fidecommisso . Sembra ancora , che nella suddetta dichiarazione , possa l' erede annettere lo stato attivo e passivo del fidecommisso , e comprendere in simile stato anche le spese di giustizia e di funere (*a*) .

610. *bis* . Le appendici dei fidecommissi restano dichiarate e designate al §. 40. dell' attuale Regolamento in conferma del Moto-Proprio Leonino del due Decembre 1827.

(a) *Verde in univ. jus. Lib.* 2. *num.* 1654. *a* 1657.

Digitized by Google

§. 241. (*)

Il Conservatore trascriverà per intiero in un particolare registro la denuncia, o dichiarazione di cui nel §. precedente: rimetterà al denunziante la copia autentica dell' atto, ed uno degli originali suddetti, certificando appiè di esso, che la denuncia venne eseguita.

611. In Francia non si prescrivono altre cautele per le sostituzioni volgari, che la trascrizione delle disposizioni per atto tra vivi, o per testamento, e l' iscrizione privilegiata dalle somme impiegate per l' acquisto d' immobili. Presso noi però sembra che le sostituzioni dirette non vadino nè denunciate, nè trascritte per la distinzione addotta al num. 609.

(*) *Resta approssimativamente compreso nell' art.* 1039. *del Codice Francese.*

---

§. 242.

La denuncia dovrà farsi dal primo erede gravato nel termine di due mesi dall' aperta successione s' egli è presente nello stato, e nel termine di sei mesi se ne è assente.

Nei fidecommissi istituiti per atti fra vivi, questi termini decorreranno dal giorno, in cui si farà luogo al possesso dei beni a forma della stipolazione.

611. *bis*. Denunciato il vincolo fidecommissario non si può dai possessori del fidecommisso imporre

Digitized by Google

alcuna ipoteca (*a*), salvo quanto si dirà al num. 615. dell' appresso §. 248.

(*a*) *S. Rota Rom. seu Januen. Pecuniaria Raccolta Tranquilli pag.* 394. *num.* 14.

§. 243.

Ciascuno dei successori o sostituiti, sarà in obbligo di confermare, o rinnovare la denuncia con l' istesse norme prescritte, e nello stesso termine assegnato al primo erede; questo termine incomincierà a decorrere dalla morte dell' ultimo possessore.

612. Oltre l' obbligo suddetto ognuno comprende, che i successori, o sostituiti non possono concedere ipoteca sopra i beni fidecommissarj, se non mediante chirografo Pontificio, e mediante l' osservanza delle condizioni al medesimo annesse (*a*). Anticamente vi s' imponeva ipoteca secondo le regole prescritte dalla Bolla dei Baroni (*b*). Di più ogni fidecommissario, sebbene non possa ipotecare, e molto meno alienare, pure talvolta può esservi costretto da necessità precisa, o legale. La prima sarebbe per incendio, ruina, naufragio, o riscatto dalla schiavitù o dalla morte. La seconda sarebbe per educare i figli, e dotare le figlie (*c*). Tuttociò pe-

(*a*) *S. Rot. Rom. Pertinentiae onerum* 18. *Apr.* 1834. *e Romana Pecuniaria* 30. *Aprile* 1847.
(*b*) *Zanch. de Praelat. pag.* 367. *num.* 65.
(*c*) *Verde in univ. jus, Lib.* 2. *num.* 1729. *e seg.*

Digitized by Google

rò sempre in mancanza di beni liberi, o d'insufficienza dell' entrate del fidecommisso. Ed in tali casi il fidecommissario deve ottenerne facoltà dal Sovrano, mediante chirografo Pontificio, sebbene sembri, che talvolta possano accordarla anche i tribunali.

§. 244.

Se il primo erede, o successore avrà omesso nei prescritti termini di fare o confermare la denuncia, il chiamato di ulteriore grado quando esista o chiunque abbia interesse nel fidecommisso potrà chiedere al tribunale civile del luogo ove esiste l' ufficio, la nomina di uno speciale curatore, affinchè amministri i fondi soggetti al vincolo, e ne depositi il reddito netto delle spese ad effetto di erogarlo nell' acquisto di beni immobili a vantaggio dei futuri chiamati.

L' Avv. Generale del Fisco in Roma, ed i Procuratori Fiscali nelle Provincie promoveranno anche essi per ufficio tali domande allorchè abbiano avuto notizia della omissione.

613. A quanto prescrive il presente paragrafo si aggiunge, che quando un fideicommissario ha obbligo di reintegrare un fidecommisso, e non lo reintegra, li futuri chiamati possono a tale oggetto iscrivere ipoteca sulli di lui beni liberi (*a*).

(*a*) *S. Rot. Rom. Inscript. hypoth.* 3. *Jul.* 1833.

Digitized by Google

§. 245.

Il Tribunale ordinerà il sequestro dei redditi e nominerà un curatore provisionale: assegnerà al gravato un nuovo termine perentorio a fare, o confermare la denuncia, dichiarando, che scorso il termine il curatore si riterrà come definitivo.

La ordinanza sarà trascritta nel registro del conservatore: ne verrà inserto un' estratto ne' fogli pubblici a diligenza di coloro che l' avranno ottenuta.

Se la dimanda fu proposta dagli ufficiali del fisco, il cancelliere dovrà loro rimetterne per ufficio una copia autentica in forma esecutiva.

613. *bis*. Il curatore ai futuri chiamati deve darsi solo allor quando si tratta, come nel paragrafo attuale, e nel venturo §. 249. di mantenimento, o cancellazione dei vincoli fidecommissarj, e non in caso di domanda, o di giudizio d' immissione al godimento dei beni fidecommissarj (*a*). E giacchè l' attuale paragrafo insiste su l' obbligo della denuncia, noi in addizione al num. 608. ripetiamo le nostre dubbiezze, se la denuncia oltre li fidecommissi sia obbligatoria anche per tutte le sostituzioni in genere. Imperciocchè il §. 40. dell' attuale Pontificio Regolamento così si esprime: *Chiunque abbia la libera facoltà di disporre delle sue sostanze potrà creare fidecommissi, primogeniture, maggiorati, ed altre sostituzioni fidecommissarie dividue, o individue.* E però dicemmo, che ci sembrava su ciò indicata una legislativa dichiarazione.

(*a*) *Suprema Segnatura* 26. *Marzo* 1846. *Anconitana circumscriptionis, et restitutionis in integrum.*

Digitized by Google

§. 246.

Nel caso del §. precedente potrà l' erede gravato ricuperare l' amministrazione, e la percezione delle rendite, quando giustificherà di aver fatta, o confermata la denunzia, ma le rendite del tempo intermedio dovranno sempre investirsi, o rimanere investite in aumento del fidecommisso.

614. L' aumento del fidecommisso si verifica anche non solo con l' acquisto di altri beni immobili, ma sibbene anche con miglioramenti fatti sopra l' immobili esistenti per la maggior utilità e rendita del fidecommisso (*a*).

(*a*) *S. Rota Romana reintegrationis* 31. *Martii* 1848.

---

§. 247. (*)

Se per mancanza della prima denunzia i fondi saranno alienati, o sottoposti ad ipoteche legalmente iscritte non potranno i terzi, nei quali non si provi la scienza del vincolo fideicommissario, ricevere alcuna molestia dai futuri chiamati, salvo il diritto ai medesimi competente di ottenere la indennità dal primo gravato o dai suoi eredi, e salva pure l' azione criminale, che possa loro competere per causa dello stellionato.

614. *bis*. Anche in Francia, quando la volgare sostituzione non è trascritta, le alienazioni e le ipoteche acconsentite del gravato sono irrevocabili in con-

(*) *Resta approssimativo il §. 1070. del Codice Francese.*

Digitized by Google

siderazione della buona fede degli acquirenti, e dei creditori, alla quale buona fede colà si dichiara non ostare la scienza della sostituzione avuta in diverso modo, che dalla trascrizione.

§. 248.

Le denunzie dei vincoli fideicommissarj non recano pregiudizio alle ipoteche già iscritte, o da iscriversi posteriormente per cautela delle obbligazioni dell' istitutore: tali ipoteche produrranno il loro effetto non ostante il vincolo del fidecommisso. Conservano i vincoli quando esistano legittimamente: non possono convalidarli quando siano soggetti a qualunque eccezione.

615. Quì non sarà incongruo di additare, che per analogia del disposto all' attuale paragrafo possono sempre trascriversi le alienazioni fatte, e iscriversi le ipoteche imposte da un fideicommissario sull' usufrutto del suo fideicommisso, quando siano limitate alla durata della sua vita, e non pregiudichino i pesi inerenti al fideicommisso (*a*). Imperciocchè si può ipotecare l' usufrutto dei fidecomissi durante la vita del detentore, perchè l' usufrutto è cosa diversa dalla proprietà, quando però il testatore non l' abbia proibito (*b*).

(*a*) *S. Rota Dec.* 1. *num.* 5. *Dec.* 23. *num.* 1. *e Dec.* 28. *num.* 2. *Raccolta Tranquilli.*

(*b*) *S. Rota Rom. Salviani* 1. *April.* 1815. *num.* 20. *Zanch. de Praelat. Exerc.* 4. §. 4. *num.* 30. *a* 35. « ivi « *Unum addo ut heres gravatus, ne vita quidem sua durante fructus valeat generaliter obligare, si Testator privationis poenam in casu alienationis adjecerit vocatis.*

Digitized by Google

§. 249.

I vincoli fideicommissarj non potranno esser cancellati, che in virtù di sentenza proferita dal tribunale civile indicato nel §. 244. e passata in regiudicata.

616. Nel giudicare se l'iscrizione di un fidecommisso sia valida, e se debba o nò cancellarsi, non è da por mente alle alienazioni, che può aver fatte uno degli eredi gravati. Quando l'iscrizione è stata presa contro beni di antichi fidecomissi non ascendenti al valore di scudi quindicimila, dev'essere cancellata (*a*). Diciamo antichi fidecommissi, cioè fidecommissi creati, ed esistenti prima del Motu-Proprio Leonino 21. Decembre 1827. mentre, secondo l'art. 155. di quel Motu-Proprio d'allora in poi si poterono istituire nuovi fidecommissi sopra beni immobili di qualunque valore, siccome conferma anche il §. 46. dell'attuale Pontificio Regolamento.

616. *bis*. Se i vincoli fidecommissarj non possono esser cancellati, che mediante sentenza, possono però restare diminuiti mediante ipoteca, che s'imponesse sopra il fidecommisso in forza di una transazione fatta in buona fede e con l'utilità della sussistenza del fidecommisso (*b*).

(*a*) *S. Rota* 26. *Nov.* 1821. *Romana Deletionis inscriptionis Fidecommissi*.

(*b*) *S. Rot. Rom. Dec.* 100. *num.* 5. *e Dec.* 120. *num.* 19. *a* 24. *Raccolta Tranquilli. Tom.* 14.

Digitized by Google

§. 250.

Il Tribunale ordinerà il cancellamento, quando mancano i requisiti prescritti dalla legge per la validità delle istituzioni fideicommissarie, ovvero quando è spirato il fidecommisso sia per mancanza di ulteriori chiamati, sia per essersi già compiute tutte le sostituzioni, sia per qualunque altro titolo legittimo, che produca la libertà dei beni nel possessore. Se vi possono essere ulteriori sostituiti, non ancora nati, il Tribunale nominerà un curatore speciale, che ne difenda le ragioni.

617. Li fidecommissi spirano per fatto dell' uomo, o per disposizione della legge, o per mancanza dell' oggetto seguita senza colpa del fidecommissario (*a*). E però sia permesso quì di aggiungere e concludere, che gli ulteriori sostituiti o nati, o da nascere non sono tenuti a pagare fuori del caso straordinario accennato nel penultimo num. 616. le ipoteche imposte senza le circostanze e formalità da noi additate all' altro precedente num. 612. dall' anteriori sostituiti su i beni del fidecommisso, perchè eglino sono gli eredi dell' istitutore e non dell' ultimo possessore (*b*).

(*a*) *Verde in univ. jus, num.* 1743.
(*b*) *S. Rota Dec.* 67. *num.* 1. *e* 2. *Raccolta Tranquilli Tom.* 14.

Digitized by Google

CAPITOLO DECIMOTERZO

DEGLI OBBLIGHI E DELLA RESPONSABILITÀ DEI CONSERVATORI

§. 251. (*)

I Conservatori sono tenuti di dare a tutti coloro, che la richiedono, copia degli atti esistenti nei loro registri, e lo stato delle iscrizioni non perente e non cancellate, ovvero il certificato che non n' esiste alcuna.

618. Quando si tratta di copie d' atti, o d' iscrizioni risguardanti la persona del conservatore egli deve esser supplito o da un suo superiore o dal decano dei suoi impiegati.

619. Il certificato dei conservatori sulle ipoteche iscritte nel loro ufficio cade del tutto allorquando i registri originali, dai quali è desunto, sono viziosi e alterati. Quindi in vigore di tal viziata iscrizione non si può agire contro il nuovo possessore (*a*).

(*) *È conforme l' art.* 2196 *del Codice Francese, e* 2320. *del Codice Albertino.*

(*a*) *Maceraten. Hypothecae* 9. *Jun.* 1828. *super* 2. *Dubio.*

Digitized by Google

§. 252.

Non potranno negare alla parte, che lo richiede lo stato particolare delle iscrizioni sopra un fondo determinato, ma dovranno inserirvi le iscrizioni d' ipoteca generale, e quelle pure, che per somiglianza di nomenclatura, di confini o di vocaboli si potessero ragionevolmente credere gravanti lo stesso fondo.

620. Li conservatori possono comprendere nei loro loro certificati anche le iscrizioni dubbie, onde così garantirsi con maggior sicurezza da ogni omissione (*a*). D' altronde si ripete la massima costante, che essi non possono nè debbono erigersi in giudici sulla efficacia delle iscrizioni dubbie. L' acquirente deve in tal caso far sciogliere le dubbiezze al venditore.

621. Onde potere poi adempiere al disposto del presente paragrafo devono i conservatori accuratamente evitare di smarrire e di non iscrivere le ipoteche, particolarmente quelle, che sono generali. Così non incorreranno nella condanna del capitale relativo, e dei frutti che s' inflisse a un loro collega per un censo in sorte scudi 900. e per scudi 200. frutti decorsi (*b*).

(*a*) *Persil sull' art.* 2198. *del Codice Francese.*
(*b*) *S. Rota Veliterna emendationis damnorum* 21. *April.* 1820.

Digitized by Google

§. 253. (*)

I Conservatori sono tenuti per i danni derivanti

1. *Dalle omissioni nei registri delle trascrizioni degli atti, e delle iscrizioni richieste al loro officio.*

622. Il conservatore, che rilascia un ricevuto dell' atto da trascriversi e del prezzo ricevuto è responsabile di tutte le iscrizioni, che sopraggiungono avanti la trascrizione effettiva, e deve pagare il loro importo al trascrivente (*a*). Altrettanta responsabilità incorre se omette una iscrizione in un certificato, benchè richiesto dal venditore, e non dal compratore.

623. Infatti in una sentenza di simil caso si è detto, che i conservatori per simili omissioni devono esser trattati con rigore, perchè conseguiscono un gran lucro dai loro emolumenti (*b*). In Francia però per lo passato si riteneva invece, che i conservatori non dovevano esser trattati con rigore, e che non dovevano esser condannati se non quando la negligenza, e l' omissione fossero una contravenzione positiva a ciò, che viene imposto ad essi, e quando ne risultasse una perdita di diritto irreparabile contro di un creditore o compratore (*c*). Co-

(*) *Resta approssimativo l' art.* 2197. *del Codice Francese e* 2321. *del Codice Albertino.*

(*a*) *S. Rota Dec.* 29. *num.* 7. *e* 8. *Raccolta Tranquilli Tom.* 9.

(*b*) *Il Trib. della piena Cam. nella Bononien. emendationis damnorum* 4. *Agosto* 1843.

(*c*) *Grenier sulle Ipoteche num.* 58.

Digitized by Google

munque sia poi ogni perdita deve limitarsi sempre alle somme per le quali il creditore sarebbe utilmente graduato senza la colpa del conservatore. Diversamente la di lui omissione per la iscrizione di un credito di scudi 1000. realizzabile in una graduazione per soli scudi 500. produrrebbe al creditore un lucro superiore al danno ricevuto contro tutt' i principj della equità e della giustizia.

Siegue il §. 253. (*)

2. *Della mancanza di alcune indicazioni contenute nelle note, e prescritte dalla legge sotto pena di nullità.*

624. Se il conservatore tralascia di annotare, che la ipoteca è generale resta responsabile di tutti li danni (*a*). Ed anzi in Francia un conservatore cui si fosse ricercato il certificato per esempio contro Pietro Muti, e vi avesse inserte soltanto le iscrizioni contro di lui, e non quelle che esistono sotto il nome di Pietro Giuliano Muti, è responsabile verso il petizionario di ogni danno ed interesse. Imperciocchè doveva conoscere, che l' addizione di un secondo nome battesimale non toglieva la identità di un istesso debitore, risultante da tutte le altre enunciative delle iscrizioni (*b*).

(*) *Il dicontro num.* 2. *viene trasandato dall' art.* 2197. *del Codice Francese.*

(*a*) *S. Rota Firmana emendationis damnorum* 3 *April.* 1835.

(*b*) *Cassazione di Parigi* 8. *Magg.* 1843. *Belli Gior. del Foro.*

Digitized by Google

625. Nello stato Pontificio una tale mancanza può accadere più di rado perchè l' art. 142. num. 1. prescrive, che nelle note d' iscrizione vi si additi anche la paternità del creditore, e del debitore, circostanza non espressa nell' art. 2148. del codice Francese. E però accadendo lo sbaglio dovrebbe essere con maggior ragione dichiarata la responsabilità del conservatore per i danni, che ne fossero avvenuti.

Siegue il §. 253.

3. *Della mancanza di menzione nei loro estratti, o certificati di una o più iscrizioni esistenti, eccetto, che in quest' ultimo caso l' errore provenga da indicazioni insufficienti, che non potessero esser loro imputabili.*

626. Così infatti ha ritenuto anche l' estera giurisprudenza (*a*). Imperciocchè quando il conservatore prova, che lo sbaglio della iscrizione esistente nel suo registro proviene dalle note esibitegli dallo scrivente non è tenuto dei danni (*b*). Che se le omissioni furono fatte dal predecessore, allora la parte deve rivolgersi contro il medesimo, e contro l' importo delle sua cauzione checchè dica in contrario un giureconsulto Francese (*c*).

(*a*) *Troplong num.* 1000.

(*b*) *Argum. Tranquilli in Macerat. refectionis damnorum* 5. *Julii* 1833.

(*c*) *Persil all' art.* 2197. *sostiene che il Conservatore è responsabile anche delle omissioni del suo predecessore.*

Digitized by Google

§. 254. (*)

L' immobile sottoposto alle ipoteche iscritte, che furono omesse dal conservatore nei suoi estratti o certificati, rimane libero dalle medesime presso l' acquirente, purchè risulti, che egli abbia chiesto l' estratto o certificato dopo fatta la trascrizione del suo titolo. L' acquirente in questo caso non sarà tenuto di denunziare la trascrizione ai creditori omessi, nè di fargli l' intimazioni e le notifiche prescritte dai §. 206. e seguenti.

Nondimeno i creditori omessi potranno farsi collocare secondo il proprio grado sul prezzo dell' immobile, qualora ne propongono la dimanda, prima che sia proferita la sentenza di graduazione, e ciò senza pregiudizio dei loro diritti per la emenda dei danni contro il conservatore.

627. Chiunque compra un' immobile gravato d' ipoteche, suole per lo più renderlo libero dalle medesime e dai privilegj, e perciò prima di ogni altra cosa trascrive il suo contratto. Quindi se richiede il certificato delle iscrizioni gravanti il suo immobile, e se il conservatore tralascia qualcuno dei creditori iscritti, l' attuale paragrafo giustamente esenta il compratore dalle prescritte denuncie, intimazioni e notifiche verso il creditore preterito. La facoltà poi, che il

(*) *Resta approssimativo l' art.* 2322. *del Codice Albertino.*

Digitized by Google

presente paragrafo concede ai creditori omessi di farsi graduare sul prezzo dell' immobile venduto deriva dal conciliare possibilmente il loro minore possibile danno . E però mentre il Legislatore ha voluto , che i loro diritti ipotecarj per la omissione del conservatore , restino annientati dirimpetto al compratore , ha voluto dall' altro canto , che essi restino fermi , e conservino il loro grado fra gli altri creditori nel giudizio di graduazione (*a*) .

628. Il conservatore , che prevede dover sottostare a un' emenda di danni verso gli omessi creditori , può preventivamente col sodisfarli del proprio , farsi cedere le loro ragioni contro il debitore originario (*b*) .

(*a*) *Troplong num.* 1004.
(*b*) *Cod. Leg.* 21. *de Fidejussorib. Grenier num.* 442.

---

§. 255. (*)

I conservatori non possono in verun caso ricusare o ritardare la trascrizione degli atti e la iscrizione delle ipoteche , quando le richieste siano fatte nelle debite forme , e neppure la consegna dei certificati , sotto pena dei danni ed interessi verso le parti .

629. I conservatori benchè riconoscessero nulli e difettosi gli atti loro presentati per la trascrizione , non per questo possono rifiutarsi (*a*) . Il codice fran-

(*) *Resta approssimativo l' art.* 2199. *del Codice Francese ,* 2023. *del Codice Albertino .*
(*a*) *Rolland de Vallergues Dritto Moderno « Conservatori « num.* 56.

Digitized by Google

cese prescrive, che si redigga un verbale o col mezzo di un usciere, o notajo, e con l'assistenza di due testimonj per costatare la ricusa o il ritardo, di cui nel presente paragrafo. Nel di lui silenzio però si opina, che un tal verbale possa, e debba aver luogo col ministero però di un notajo trattandosi di un officio amministrativo esercitato da persone probe di somma fiducia del governo e del pubblico.

---

§. 256. (*)

Contravenendo i conservatori alle disposizioni, che si contengono in questa sezione, incorreranno nella multa non minore di scudi quaranta, e non maggiore di scudi duecento: in caso di recidiva saranno rimossi dall' ufficio, e tutto ciò oltre l' azione delle parti per i danni, ed interessi, che saranno pagati in preferenza della multa.

630. Si è spesso elevata questione sulla durata della responsabilità dei conservatori verso le parti danneggiate dopo la cessazione del loro officio. In Francia erasi stabilito, che dovesse durare dieci anni (a). Ma quindi senza contradire o revocare direttamente simil legge, e simil massima, venne de-

(*) *Resta approssimativo l' art.* 2202. *del Codice Francese, e* 2327. *del Cod. Albertino.*

(a) *Legge dei* 21. *Ventoso anno settimo « Corte di Cassazione* 22. *Luglio* 1816. *« Il Codice Albertino la prescrive fino ad anni* 15. *art.* 2239.

Digitized by Google

ciso, che la cauzione data per il loro ufficio dovesse durare tre anni (*b*). La giurisprudenza francese ha però risguardata una tale limitazione come prescritta in ordine alle obbligazioni del conservatore verso il tesoro, e non mai verso il pubblico.

631. Checchè sia nello stato Pontificio, ove niuna disposizione intorno a ciò esisteva, è convenuto adottare la durata della responsabilità fino ad anni dieci dopo la cessazione dall' ufficio ad esempio della francese giurisprudenza. Imperciocchè in tal modo non si siegue il rigore del gius comune, ma neppure gli si va molto da lungi. L' ipoteca essendo azione reale non dura che dieci anni fra i presenti e venti fra gli assenti, salvi i casi di più lunga durata stante le interruzioni. Or la durata di dieci anni alla responsabilità del conservatore essendo il termine più ovvio e più ordinario del gius comune fa d' uopo contentarsi di quello, e di non assoggettare la responsabilità del conservatore a un termine più lungo e straordinario ad accadere. Tal nostra opinione, non che qualunque altra già esternata intorno ai conservatori, resta confermata nelle particolari analoghe disposizioni della Segreteria di Stato, e nelle istruzioni del Tesorierato sulla di loro esecuzione. E però le une, e le altre verranno litteralmente riportate, (meno quelle sul personale degl' impiegati) alla fine del presente Tomo, onde così il pubblico possa restare appieno istruito dei suoi doveri verso i conservatori, e dei doveri di questi verso di lui.

(*b*) *Decreto reale dei* 26. *Marzo* 1828.

Digitized by Google

§. 257. (*)

L' ordinamento, e la disciplina degli uffizj delle ipoteche, la forma, il numero, e la qualità dei registri, le tasse dovute al tesoro, ed i salari dei conservatori si regoleranno con particolari disposizioni.

632. Resta commendabile che siasi prescritto il registro delle trascrizioni per poterne rilasciare i certificati a simiglianza delle ipotecche per sicurezza dei sovventori. Diversamente a questi potrebbe accadere quanto appresso:

Esempio. *Tizio vende l' unico suo immobile a Cajo, il quale ne fa subito la trascrizione all' ufficio delle ipoteche, ma non cura farne tosto egualmente la voltura all' ufficio del censo. Imperciocchè si riserba a farla verso la fine del quadrimestre utile per l' adempimento delle volture, tanto più che il godimento dell' immobile gli resta nel contratto per lo stesso tempo di un quadrimestre differito. In simile intervallo Tizio uomo povero e di mala fede non teme creare un debito sull' immobile venduto con il divisamento di emigrare quindi all' estero, onde sottrarsi alle pene di truffa, e stellionato giusta l' art. 357. del nostro Criminale Regolamento. Infatti rinviene un sovventore nella persona di Giacomo, il quale se ricerca soltanto li certificati ipotecarj, non può aver notizia dell' accaduta vendita, tanto più che l' immobile siegue a stare*

(*) *Resta dettagliato negli art.* 2200. 2201. 2203. *del Codice Francese.*

Digitized by Google

nel catastro intestato a Tizio, e resta dal medesimo posseduto. E però Giacomo s' induce a dargli la richiesta sovvenzione con ipoteca, ch' è del tutto inefficace. All' incontro se desso Giacomo prende il certificato delle trascrizioni, subito ravvisa, che il nominato Tizio ha di già alienato il fondo, che vuole a lui ipotecare.

632. *bis*. Col presente paragrafo 257. terminerebbe tutta la nostra ipotecaria legislazione, e solo rimarrebbero ad illustrarsi le disposizioni transitorie, che formano il di lei titolo ottavo, ed ultimo. Si è riflettuto però, che le prefate disposizioni transitorie, riguardando le differenze degli anteriori regolamenti ipotecarj con l' attuale, hanno già avuto tutto lo sfogo nel lasso di anni venti decorsi dalla promulgazione di quest' ultimo, per cui ogni loro illustrazione inutile riuscirebbe e superflua. E però si è creduto poter bastare alla integrità del presente ipotecario Regolamento che il solo testo litterale di detto titolo ottavo sia collocato in fine delle presenti elucubrazioni per ogni caso straordinario di chiunque potesse averne bisogno. Ed invece si è creduto più utile e più indicato di quì sostituire il disposto dal ripetuto Regolamento intorno all' *azione ipotecaria*. Imperocchè essendo l' azione ipotecaria strettamente collegata col nostro vigente ipotecario sistema meritava al pari di questo, che sopra i di lei paragrafi venissero continuate le presenti nostre elucubrazioni, ed ivi poi terminate.

Digitized by Google

§. 1456. (*)

L' effetto dell' azione ipotecaria consiste nell' astringere il terzo detentore del fondo o fondi ipotecati a pagare il debito legalmente iscritto co' suoi accessorii, ovvero a rilasciare il fondo o fondi, affinchè siano venduti al pubblico incanto.

633. Una tale azione è pertanto puramente reale perchè non nasce da veruna obbligazione, che il detentore abbia contratta coll' istante, ma nasce dal diritto, che questi ha sulla cosa ipotecata (*a*). Per tal ragione al creditore del censo, oltre il rimedio dell' associazione compete anche l' azione ipotecaria (*b*).

634. L' azione ipotecaria mentre resta indivisibile nel di lei oggetto, cioè nel di lei immobile ipotecato, ed in tutto e in ciascuna parte del medesimo, resta poi esercibile da chicchesia, il quale sia creditore parziale della somma, per cui venne convenuta la ipoteca. E la ragione si è, che il credito, di cui l' ipoteca è un' accessorio, si divide sempre di pieno dritto sia fra gli eredi del debitore, sia fra gli eredi del creditore, come si accennò al num.

(*) *Restano approssimativi gli art.* 2167. *e* 2168. *del Codice Francese.*

(*a*) *Res', non persona debet L.* 10. *in fin. Cod. de pign. Act. L.* 15. *Cod. de pign. et hypoth.*

(*b*) *Dispaccio di Segreteria di Stato dei* 26. *Giugno* 1837.

Digitized by Google

152. Insomma si conclude, che il principale, cioè il credito è sempre divisibile, mentre l' accessorio, cioè l' immobile ipotecato resta indivisibile dirimpetto sì al totale del credito, che ad ogni di lui frazione.

634. *bis*. Il Sig. Vatismenil ha proposto, come si accennò al num. 483. che il compratore non possa rilasciare il fondo, ma debba pagare l'importo del prezzo non pagato. Noi persistendo nella più moderata opinione ivi espressa, aggiungiamo a conferma della medesima che un terzo possessore non è sempre un' acquirente il quale sia tenuto personalmente verso il venditore. Ma può essere anche un donatario, un legatario, il quale non avendo contratta obligazione personale col suo autore, giammai può essere privato della facoltà di rilasciare il fondo a chi lo molesta.

635. Tre sono gli estremi per l' esercizio della iscrizione ipotecaria. 1. Il credito con l' ipoteca 2. Il possesso del fondo ipotecato presso il debitore all' epoca della convenzione dell' ipoteca (*c*). 3. Il possesso attuale dello stesso fondo presso quel terzo contro il quale s' intende esercitare l' azione ipotecaria (*d*).

635. *bis*. Il primo degli anzidetti estremi, cioè il credito con l' ipoteca viene ad esser difettoso presso quegli eredi d' ipoteche legali di donna, i quali non le fanno rinnovare nel termine utile di tre mesi dalla morte delle medesime. Invano essi crederebbero avervi supplito con l' annotazione di subingres-

(*c*) *Actio hypothecaria, ut competat creditori requiratur, quod probet rem hypothecatam esse in bonis debitoris tempore obligationis L.* 41. *ff. de pignorat. act. si vedano però l' elucubrazioni al* §. 126.

(*d*) *S. Rota Pisauren. Census* 31. *Jun.* 1823.

Digitized by Google

so nella iscrizione ufficiale, o che almeno potesse giovargli qualche dritto sopravenuto. Imperciocchè altro si è il subingresso, altro si è la rinnovazione. D'altronde un dritto sopravenuto non giova, quando già i beni sono passati in mani dei terzi. È però l'azione ipotecaria intentata dagli eredi riesce loro di niun profitto (*e*).

636. Benchè poi concorrano li estremi additati al num. 635. nell'esercizio di un'azione ipotecaria, tuttavia la medesima non dà mai luogo ad una condanna personale contro il terzo detentore. S'egli dimette il fondo, ha terminato il possesso, e terminato questo, resta terminata ogni azione contro di lui. Tale principio conforme al gius comune (*f*) è stato costantemente adottato dalla S. Rota Romana. Anche l'usufruttario ha facoltà di dimettere il fondo perchè il suo diritto essendo un diritto immobiliare lo assimila al terzo possessore (*g*).

637. Ma se questo con la sua ostinazione a non pagare, o a non consegnare il fondo desse luogo a molte spese, e che tali spese non potessero ricavarsi dal prezzo del fondo, perchè incapace di sodisfare, oltre il credito ipotecario, le spese di vendita, allora vi sarebbe tenuto personalmente. Imperciocchè appena prodotto il titolo del credito e la pagella d'iscrizione può il terzo possessore conoscere, se l'azione contro di lui intentata è certa o dubbia, e perciò nel primo caso sarebbe irragionevole la sua ostinazione di volere attendere una sentenza giudiziale, le di cui spese diminuissero come sopra il credito ipotecario.

(*e*) *S. Rota Cesenaten. actionis hypothecariæ* 16. *Jun.* 1851.
(*f*) *L.* 14. §. *ult. ff. de solut.*
(*g*) *Grenier num.* 324.

Digitized by Google

638. Ella è questione in Francia se le persone incapaci di alienare, possono aderire a rilasciare il fondo senza le formalità volute dalla legge. Alcuni di quei giureconsulti riflettono, che il rilascio del fondo è per lo più un atto necessário, il quale non spoglia il terzo possessore della proprietà, e del possesso civile fino che non resta venduto, e non lo priva del prezzo, che potesse ritornargli dopo pagati li creditori. E però opinano, che il rilascio possa farsi anche senza le formalità della legge, e col solo intervento delle persone dei terzi possessori, e dei loro tutori e mariti. Ma a termini, e in analogia del §. 223. dell' attuale Pontificio Regolamento sembra, che per il rilascio amichevole del fondo a similianza della cancellazione delle ipoteche vi vogliano tutte le formalità prescritte dalla legge, ovvero bisogna attendere l' intervento della relativa sentenza. Ma sempre sarebbe meglio l' adempimento delle prime, ond' evitare le spese, di cui nel numero precedente.

639. La prescrizione dell' azione ipotecaria contro il terzo possessore essendo di anni dieci fra i presenti, e di anni venti fra gli assenti (*h*) può accadere qualche volta, che dentro tal termine il creditore non possa esercitare la sua azione, perchè l' ipoteca relativa dipende da una condizione, o dal tempo maggiore destinato al pagamento. Per rimediare a simile suo pregiudizio, il creditore deve interrompere la prescrizione notificando al terzo possore l' ipoteca esistente sul terreno da lui ritenuto. (*h bis*). Su di ciò si veda la nota al §. 116. num. 4.

640. Benchè il terzo possessore abbia pagato l' immobile a giusto prezzo di stima, e con la dimis-

(*h*) *S. Rota Bononien. Pecuniaria* 13. *Jun.* 1823. *num.* 7.
(*h bis*) *Grenier num.* 339.

Digitized by Google

sione di tanti debiti ipotecarj o proprj o di altri fino alla concorrenza del suddetto giusto prezzo, pure il creditore ipotecario posteriore rimasto risoluto ha diritto di domandare che il fondo suddetto venga posto al pubblico incanto (*i*), ed esso terzo possessore non può lagnarsene, perchè poteva ciò evitare, se avesse purgato il fondo delle ipoteche a forma del §. 207. Sembra però, che a far sì, che tal procedimento del creditore posteriore non derivi da emulazione debba egli esser pronto ad offrire il decimo sopra il prezzo, per cui lo acquistò il nuovo possessore, e ciò in analogia del §. 209. (*k*).

641. Infine è da notarsi, che l'azione ipotecaria derivante da una regiudicata siegue la di lei sorte. E però se la regiudicata venisse a svanire o per annullamento, o per revoca, deve svanire anche l'azione ipotecaria (*l*).

(*i*) *S. Rota Auximana pecun.* 4. *Jul.* 1828. *Firmana actionis hypothecariæ* 21. *Jun.* 1833. *num.* 7. « ivi « *Lex cuilibet creditori quamvis omnium postremo, jus tribuit procedendi ad subhastationem fundi suo favore hypothecæ obnoxii.*

(*k*) *In ampliazione si veda la nota dell' appresso* §. 1459.

(*l*) *S. Rota Maceraten. seu Camerinen. Actionis hypothecariæ* 12. *Martii* 1823.

Digitized by Google

§. 1457.

Il creditore iscritto, che a termini del §. 193. intende valersi di questa azione, farà citare il terzo detentore in persona, o nel suo domicilio a comparire innanzi il tribunale civile competente; col medesimo atto gli farà notificare una copia della iscrizione esistente nei registri ipotecarj.

L' atto di citazione sarà notificato contemporaneamente al debitore.

642. Nelle azioni relative al sistema ipotecario contro i chierici è competente la curia Vescovile del loro domicilio, e non la curia in cui risiede l' ufficio ipotecario (*a*).

643. Se il fondo è posseduto da più persone, ovvero se una di queste è proprietaria, e l' altra usufruttuaria, devono citarsi ambedue a pagare o a rilasciare (*b*). Imperciocchè si ripete, che il padrone del diretto dominio, ed il padrone dell' utile sono dalla legge riguardati come comproprietarj.

644. Il terzo possessore, che gode il fondo col patto di ricompra può essere escusso nell' istesso modo, che se l' avesse comprato senza questo patto. Inoltre un tal fondo può esser suscettibile di maggiore offerta per parte dei creditori ipotecarj (*c*). Una tale offerta sembra, che nel nostro stato Pontificio debba essere il decimo in analogia del §. 209.

645. Se il debitore ipotecario invece di alienare il fondo vi avesse costituita una servitù a favore di

(*a*) *Suprema Sign. Aesina Circumscriptionis* 20. *Jun.* 1844.
(*b*) *Proudhon dell' Usufrutto num.* 35.
(*c*) *Corte Reale di Bourges* 26. *Gennaro* 1822.

Digitized by Google

un terzo, il creditore può esercitare la sua azione ipotecaria anche contro la servitù di questo terzo (*d*). E la ragione si è che l' imporre una servitù equivale ad una parziale alienazione del fondo, come si è in addietro osservato.

646. Il terzo detentore, che è ancora erede del debitore ipotecario può essere astretto dal creditore non solo coll' azione ipotecaria per la dimissione del fondo, ma eziandio con l' azione personale a pagare o pro *virili*, o in tutto secondo le circostanze il debito, perchè egli possiede il terreno affetto al debito, e perchè rappresenta la persona del debitore (*e*).

(*d*) *Persil sull' art.* 2169.
(*e*) *Grenier num.* 172.

---

§. 1458.

Il Tribunale civile procedendo con le regole dei giudizj sommarj assegnerà al terzo detentore per l' effetto enunciato al §. 1456. *un termine non minore di venti giorni e non maggiore di quattro mesi.*

647. L' azione ipotecaria non si ritarda per il motivo, che è stata proposta la nullità dell' atto, perchè questo resta intanto nel suo stato d' implicita validità (*a*). E però muniti di tale atto li creditori approfittano della facoltà accordata loro anche dal

(*a*) *Raccolta Tranquilli Compendio delle Decis. Rotali pag.* 3. *Hypothecaria actio non retardatur ex quo nullitas actus, qui manet in statu implicitae validitatis proposita sit.*

Digitized by Google

gius comune (*b*) di far vendere la cosa ad essi ipotecata ed esistente presso un terzo possessore, se questi non paga interamente quanto loro è dovuto.

648. Se il creditore resta obbligato personalmente per il credito per il quale escute il terzo possessore, ovvero possiede una parte dei beni affetti alla stessa ipoteca, la sua azione deve essere in tutto, o in parte dal tribunale respinta (*c*). Inoltre se più sono i terzi possessori, ed esso creditore ne perseguita un solo, può quest' ultimo convenire nello stesso giudizio gli altri terzi non perseguitati a concorrere per contributo al pagamento del comune creditore ipotecario, siccome si disse al num. 507. del §. 193.

649. Di più il terzo possessore appena citato può eccezzionare, che il creditore, il quale lo molesta, debba surrogarlo, come si è detto tante volte, in tutti li suoi diritti contro il debitore, e contro i beni che derivano da lui, onde assicurarsi così meglio del regresso per il credito ch' egli è obbligato di soddisfare (*d*). E ciò molto più se avesse soddisfatto in antecedenza (*e*). Il fidejussore del debitore poi, benchè non sia terzo possessore ha egli pure il diritto di farsi cedere dal creditore da lui dimesso l' azione ipotecaria (*f*). Ognuno poi sa, che la

(*b*) *L.* 16. §. 3. *ff. de pign. et hypoth.*

(*c*) *Quem de evictione tenet actio, eumdem agentem repellit exceptio.*

(*d*) *L.* 19. *Cod. qui pot. in pign. hab.*

(*e*) *Creditor anterior sive potior si solutionem exegisset a tertio possessore debuisset favore solventis cessionem jurium emittere, ut hic se tueri posset adversus alios creditores, sive possessores bonorum debitoris S. Rota Dec.* 37. *num.* 8. *Tom.* 8. *Raccolta Tranquilli.*

(*f*) *S. Rota Perusina Graduationis* 21. *Martii* 1828. *n.* 21

Digitized by Google

cessione di azioni si opera senza garanzia del creditore (*g*).

650. Al Tribunale nell' azione ipotecaria contro il terzo possessore per la dote, e spillatici può talvolta restar dedotto, che sia stato pagato in antecedenza qualche cosa alla donna senza esprimerne la causa. In simil caso il tribunale deve presumere essersi prima scontati i spillatici, che la dote (*h*).

(*g*) ***Dumoulin de usuris num. 672.*** « ivi « ***Creditor non tenetur cedere actiones cum hoc onere ut sint efficaces sed sempliciter.***

(*h*) ***Rom. aet. hypoth. 3. Jul. 1829. num. 13. e 14.***

---

§. 1459.

Sarà inoltre osservato quanto è prescritto nei §§. 196. *al* §. 203.

651. Giova quì ripetere, che il disposto dai prefati §§. 196. al §. 203. non impediscono che il terzo possessore, il quale ha acquistati i fondi con diritti ipotecarj anteriori al creditore, che lo perseguita, ed assorbenti l' intiero valore del fondo possa opporsi alla di lui vendita. Egli può obbligare il molestante non solo all' aumento del decimo, di cui al num. 588. del §. 209. ma eziandio a prestare cauzione per tutte le spese del giudizio di vendita, e danni, che non potessero restare soddisfatti con il suddetto aumento del decimo, o di altre sopravvenienti offerte (*a*).

(*a*) *Grenier num.* 335. *Troplong num.* 804. 805.

Digitized by Google

§. 1460.

La vendita giudiziale, la graduazione dei creditori iscritti, e la distribuzione del prezzo si faranno nei modi stabiliti dal Titolo XIV.

652. Il fondo ipotecario si può vendere dai creditori del concorso col consenso della loro maggioranza, anche amichevolmente, nè i dissenzienti creditori ipotecarj hanno luogo di reclamare contro tal vendita amichevole, quando restano sodisfatti dell' intero (*a*).

653. Il creditore ipotecario e aggiudicatario insieme del fondo a lui ipotecato non ha bisogno di depositare, che l' eccedenza di ciò, che sorpassa il suo credito, ed anche niente se appena basta (*b*). Quando una cosa data in pegno resta permutata, e ne succede in di lei luogo il prezzo, le ipoteche si esercitano sul medesimo (*c*). E la ragione si è, che compete sempre al creditore la ipotecaria azione su ciò che rappresenta l' immobile ipotecato (*d*).

(*a*) *S. Rota Vaden. Nullitatis Contractus* 20. *Jun.* 1834.
(*b*) *S. Rota Ferrarien. subhastationis* 20. *Jun.* 1831. *num.* 10. 11. *e* 12.
(*c*) *L.* 1. *ff. de pign. et hypoth.*
(*d*) *S. Rota Rom. Pecunaria super consignatione* 26. *Jan.* 1815.

FINE DELL' ELUCUBRAZIONI.

Digitized by Google

TITOLO OTTAVO

DELL' ATTUALE IPOTECARIO REGOLAMENTO

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

§. 258.

Le modificazioni e le nuove disposizioni contenute nei Titoli precedenti hanno effetto dal giorno in cui saranno attivate.

§. 259.

I beni soggetti ad antiche sostituzioni nelle provincie di seconda ricupera, comprese nell' editto del 5 Luglio 1815, sono e rimangono perpetuamente liberi da questi vincoli o pesi, a norma delle leggi abolitive dei cessati governi.

§. 260.

Nelle altre provincie dello Stato sono e rimangono ugualmente liberi dai suddetti vincoli o pesi tutt' i beni, che dopo le leggi abolitive, e sino alla attivazione del motu-proprio della sa. me. di Pio VII. in data 6 Luglio 1816, furono alienati (preso il nome di alienazione nel suo largo significato comprensivo anche delle ipoteche), e trasferiti ne' terzi possessori per qualsivoglia titolo oneroso, lucrativo, o misto; e tutti quelli che si fossero deferiti a qualunque persona per la morte dei gravati avvenuta nella stessa epoca, a titolo di successione testata o intestata.

Digitized by Google

Gli altri beni, che non soffrirono alcuna delle mutazioni enunciate dopo le leggi abolitive fino all' attivazione del suddetto motu-proprio, sono e rimangono soggetti agli antichi vincoli e pesi, quando il valore di essi, netto ed immune dai debiti, detrazioni, o altre affezioni reali imposte ed ordinate, sia dalla legge, sia dall' istitutore, superi la somma di scudi quindicimila.

Questo valore si desume, quanto ai fondi rustici, dalle stime del censo vigente nel 1816, aumentate di un terzo; e quanto ai fondi urbani, dalle stime del censimento ne' luoghi ove esiste: in mancanza del censimento, si desume dai precedenti istromenti di acquisto, o dal reddito delle pigioni calcolate al cinque per cento, o finalmente, in difetto di tali mezzi, dall' apprezzamento dei periti.

§. 261.

Sono comuni alle antiche sostituzioni le regole stabilite nei §§. 39. 40 *num.* 1.°, 43, 47 *al* 49.

§. 262.

Tutto ciò che è prescritto ne' §§. 38, 39, 40 *num.* 1.°, 42, 43, 45 *al* 49 *è comune ancora alle nuove sostituzioni ordinate dopo il motu-proprio del* 6 *Luglio* 1816 *fino all' attivazione del presente Regolamento.*

§. 263.

I possessori dei beni immobili che rimangono soggetti alle antiche sostituzioni, e quelli de' beni che furono sottoposti alle sostituzioni nuove con-

Digitized by Google

template dal §. precedente, potranno aggiungervi l' appendice delle gioje ed altri oggetti compresi nel §. 40 num. 2.°, osservando la regola contenuta nella seconda parte del §. 44.

Tali aggiunte si faranno con pubblico istromento o con atto di ultima volontà; nell' uno e nell' altro sarà inserita la descrizione e la stima degli stessi oggetti: ne sarà fatto annotamento nel registro delle denunzie dal conservatore delle ipoteche.

E' applicabile a queste sostituzioni il disposto nel §. 41.

§. 264.

Le ipoteche generali anteriori all' epoca della attivazione del sistema ipotecario nelle diverse provincie dello Stato, e non iscritte prima del 6 Luglio 1816, sono e rimangono estinte.

§. 265.

Il disposto nel §. precedente non deroga alle speciali provvidenze in favore delle chiese e dei luoghi pii contenute nella notificazione degli 8 Gennajo 1820, nelle istruzioni del tesoriere generale del 25 Aprile 1821 e nell' editto del 25 Gennajo 1828, ed inserite nel motu-proprio della sa. me. di Leone XII. in data 30 Gennajo del suddetto anno: in conseguenza i diritti d' ipoteca legale attribuiti alle stesse chiese e luoghi pii sopra tutti i beni presenti e futuri dei debitori, per sicurezza de' pii legati ed altre lascite pie, siano prestazioni, siano censi, siano crediti fruttiferi lasciati in usi pii, e per oggetto di studii, rimangono fermi ed illesi, e nello stato in cui si trovano per le leggi attuali.

Digitized by Google

Queste provvidenze continueranno ad essere applicabili ai soli casi in cui mancasse la convenzione della ipoteca speciale sopra uno o più fondi dei debitori.

Le iscrizioni si potranno eseguire in virtù di un certificato dell' Ordinario, che giustifichi il consenso espresso degli obbligati o la esistenza di un titolo espresso e specifico, ovvero un possesso continuo di dieci anni, comunque sospeso posteriormente senza contraddizione di titolo: questo possesso si potrà comprovare specialmente con la descrizione nelle solite tabelle, quando corrispondano agli atti delle sacre visite: qualora esista un titolo universale, potrà farsi una sola iscrizione.

Sono estese a tali iscrizioni le regole contenute nei §§. 162 e 163 relative ai trasporti decennali da farsi per uffizio dai conservatori delle ipoteche.

Se riguardano ipoteche generali, sarà permesso ai debitori di farle ridurre sopra fondi determinati, conformandosi alle disposizioni del Cap. XI.

§. 266.

La facoltà di ordinare che si riducano le iscrizioni delle ipoteche generali, si estende pure alle iscrizioni delle ipoteche risultanti da atti o convenzioni anteriori alle leggi concernenti il sistema ipotecario.

Digitized by Google

MASSIME ADDIZIONALI

TOMO PRIMO

I. Al §. 77. *num.* 6. *pag.* 46. Il venditore di oggetti mobili dopo che questi sono stati incorporati ad un' immobile non ha più privilegio dirimpetto ai creditori ipotecarj, ma soltanto ai chirografarj. *Belli Giorn. del Foro Gen.* 1846. 1847. pag. 63.

II. Al §. 115. *pag.* 162. *e* §. 157. *pag.* 284. La donna, onde cedere l'anteriorità, e il subingresso in forza di perizia, conviene, che questa sia vera, e reale, mentre se fosse erronea, la cessione sarebbe nulla. *S. Rota* 25. *Giugno* 1847. *Romana nullitatis Instrumenti*.

III. Al §. 117. *num.* 1. *pag.* 182. Se le femmine consuccedono, sembra che abbiano ragion di dominio, com' eredi legittimarie. Se non consuccedono, nò. *S. Rota Romana graduationis* 30. *Apr.* 1847.

IV. Al §. 117. *num.* 4. *pag.* 192. L' ipoteca legale a favore dell' erario se è costituita in una cauzione pecuniaria, allora essa si risolve in privilegio sulla medesima. Se poi è costituita in immobili determinati, gli altri beni dell' obbligato restano liberi. *Discretiva indicata dal* §. 128.

V. Al §. 129. *pag.* 224. La vendita dante un prezzo minore al fondo ipotecato, non può essere assimilata al caso, in cui li beni dati in ipoteca siano periti, ed abbiano sofferte degradazioni. *Corte Reale di Dovai* 16. *Giugno* 1847.

VI. Al §. 131. *pag.* 229. L'uso di una casa riservato in una vendita, o donazione non ha bisogno

Digitized by Google

d' iscrizione, perchè è un dritto reale riservato, e non costituito con ipoteca. *Discretiva indicata dal* §. 103.

VII. Al §. 136. *pag.* 242. Le cause Pie, le quali hanno un titolo universale, ma non proveniente da dominio fondiario per esigere decime, o prestazioni in qualche territorio, possono fare una iscrizione sola di questo titolo universale.

Le iscrizioni ipotecarie di Legati, e lascite pie si possono prendere col semplice attestato dell' Ordinario. Le cause Pie proprietarie dei fondi lasciati in usi pii non sono obbligate ad iscriverli. *Notificazione degli* 8. *Gennajo* 1820.

VIII. Al §. 144. *pag.* 365. Vi ha bastante designazione dei beni, quando si dice, che il debitore l' accorda su tutt' i beni immobili situati nella tal Comune, e sue vicinanze. *Corte di Parigi* 20. *Febbrajo* 1850.

IX. Al §. 190. *pag.* Sotto nome di erede, o successore s' intende quello che succede al defonto, e non il terzo possessore. E perciò, benchè questo avesse volturato, tuttavia il creditore non è obbligato ad iscrivere contro di lui. *Belli Giorn. del Foro Gennajo* 1846. *e* 47. *pag.* 271.

TOMO SECONDO

X. Alli §. 157. *pag.* 285. §. 158. *pag.* 287. Il trasferimento dell' ipoteca dal cedente nel cessionario, se porta aumento di frutti, abbisogna per quest' aumento di un' iscrizione separata. *Circolare dei* 4. *Agosto* 1823.

XI. Alli §§. 160. 161. *pag.* 164. *pag.* 8. L' ipoteca dotale resta perenta, se morta la donna, i di

Digitized by Google

lei eredi non la rinnovano entro tre mesi, e ciò quand' anche non sia decorso il decennio dal giorno, in cui venne iscritta. *Fulginaten. graduationis* 7. *Apr.* 1848.

XII. Al §. 166. *pag.* 12. Quando un cessionario non trasferisce l' ipoteca iscritta dal cedente in suo nome secondo il facoltativo §. 117. non ha obbligo per conseguenza di rinnovarla in suo nome secondo il prescritto dal §. 166. *S. Rota Typhernen. novationis, et deletionis hypothecarum* 19. *Jun.* 1849.

XIII. §. 176. *pag.* 28. Le spese della rinnovazione delle iscrizioni di semplice evizione sono a carico dell' iscriventi. *Notificazione* 10. *Agosto* 1818.

PARAGRAFI

SPARSI NEL REGOLAMENTO LEGISLATIVO E GIUDIZIARIO DEI 10 NOVEMBRE 1834.

Che hanno relazione alli Paragrafi delle presenti ipotecarie elucubrazioni.

Delle leggi concernenti le successioni.

§. 22. I fratelli non saranno obbligati a consegnare la dote alle sorelle innutte, che allorquando seguirà il loro collocamento, o giunte che siano all' età di anni venticinque compiti senza essere collocate.

In questo secondo caso, sarà a carico dei fratelli d' implorare l' officio dei giudici, affinchè la dote sia investita, e posta in salvo pel caso del futuro matrimonio.

Digitized by Google

§. 26. Per la sicurezza e conservazione della dote dovuta dai fratelli o da altri, in concorso dei quali sono escluse, competerà alle femmine la ipoteca, a termini delle disposizioni contenute nel Titolo VII.

Delle leggi concernenti li fidecommessi.

§. 38. Chiunque abbia la libera facoltà di disporre delle sue sostanze, potrà creare fidecommessi, primogeniture, maggiorati, od altre sostituzioni fidecommessarie, dividue o individue, tanto per atto fra vivi, quanto ancora per testamento, od altro atto di ultima volontà.

L' atto fra vivi dovrà farsi avanti notajo nella forma de' pubblici istromenti.

§. 39. Non potranno gravarsi dell' onere del fidecommesso, maggiorato, primogenitura, od altra sostituzione, che i beni immobili della qualità e natura di quelli sui quali è lecito di contrarre ed iscrivere la ipoteca, sia che esistano in patrimonio, sia che debbano acquistarsi per tale effetto, anche dopo la morte dell' istitutore, quando esso lo abbia ordinato, salva però la disposizione del §. seguente.

§. 40. È permesso di sottoporre al peso della restituzione, in aggiunta e come appendici ai beni immobili costituenti la eredità fedecommessaria o primogeniale

1. Le raccolte di statue, di pitture, di monumenti antichi, di stromenti o macchine di fisica, di astronomia, di anatomia, i gabinetti di storia naturale, le biblioteche, e generalmente le collezioni di oggetti che riguardano scienze, o arti liberali;

2. Un capitale di gioje, gemme, oro o argento lavorato, o di altri oggetti preziosi.

§. 41. Allorchè il fidecommesso, la primogenitu-

Digitized by Google

ra, e il maggiorato siano legalmente istituiti sui beni immobili, le aggiunte o le appendici, di cui nel §. precedente, potranno farsi con atto separato, sia dallo stesso istitutore, sia da qualunque altra persona, nei modi prescritti dal §. 38.

§. 42. Gli atti fra vivi, o di ultima volontà, dovranno contenere una sufficiente specifica designazione dei beni immobili sottoposti al peso di restituzione, e del valore di essi.

Questa designazione non sarà necessaria quando si tratti di una disposizione universale e comprensiva di tutti i beni immobili dell' istitutore: in tal caso vi supplirà il gravato nell' atto della denunzia che dovrà fare nei registri ipotecarj a forma del §. 49.

§. 43. Le raccolte enunciate nel §. 40. num. 1. non saranno soggette al peso senza l' approvazione del cardinale Camerlengo *pro tempore*.

Tale approvazione potrà essere accordata con quelle cautele e con quelle penali che saranno opportune per assicurare la identità e la inalienabilità delle suddette raccolte o collezioni, purchè dal giudizio di persone intendenti risulti il pregio e la rarità degli oggetti che le compongono.

Sarà inserito nell' atto costitutivo del fedecommesso, maggiorato, primogenitura o altra sostituzione, un inventario con la stima legale dei medesimi.

§. 44. Le gioje, le gemme, l' oro o l' argento lavorato, e gli altri oggetti preziosi, enunciati egualmente nello stesso §. 40. num. 2. non potranno assoggettarsi al peso della restituzione se non abbiano un valore che superi i tremila scudi.

La descrizione specifica delle qualità e del pregio di tali oggetti e la stima del valore fatta da periti dovranno inserirsi nell' atto fra vivi, o di ul-

Digitized by Google

tima volontà, col quale viene creato il fedecommesso, il maggiorato o la primogenitura.

§. 45. La mancanza delle forme stabilite dai §§. 39. al 44. rende nulla ed inefficace la sostituzione: i beni si acquisteranno liberamente dal primo o primi chiamati.

§. 46. Qualunque sia il valore dei beni immobili, è sempre valida la sostituzione.

§. 47. I fondi enfiteutici potranno anch' essi sottoporsi a sostituzioni fedecommessarie, purchè l' enfiteusi sia perpetua e transitoria *ad quoscumque*.

§. 48. Il progresso e la durata delle sostituzioni non avrà altro limite che quello prescritto dalli istitutori.

§. 49. I pesi o vincoli di restituzione dovranno essere resi pubblici negli uffizi ipotecarj, con le norme e sotto le pene che saranno enunciate nella Ses. II. del Tit. VII.

Dei Tribunali Civili.

§ 291. Questi Tribunali conoscono e decidono in prima istanza,

1. Le cause maggiori di duecento scudi, o di valore indeterminato;

2. Le cause di qualunque somma, abbenchè non maggiori di duecento scudi, che riguardano l' interesse de' comuni, e delle provincie;

3. Le cause egualmente di qualunque somma, sia maggiore, sia minore di duecento scudi, ove si tratti,

di liberare i fondi dai vincoli e dalle ipoteche, e di ridurre o cancellare le iscrizioni;

di azioni ipotecarie, o relative al sistema delle

Digitized by Google

ipoteche, di graduatoria, o di concorso universale e particolare;

di giudizj per le divisioni, e pei rendimenti di conti;

di giudizi concernenti le successioni nei casi che saranno determinati dalle leggi di procedura;

e di giudizj contro esteri od assenti dallo Stato Pontificio.

Del Tribunale dell' A. C.

§. 317. Ciascuno dei Turni della Congregazione civile dell' A. C. conosce e giudica in prima istanza;

1. Le cause di Roma e sua Comarca maggiori di duecento scudi, o di valore indeterminato;

2. Le altre cause che a forma del §. 291. num. 2. e 3. sono di competenza de' Tribunali civili delle Provincie.

Disposizioni speciali intorno alle cause del pubblico erario.

§. 334. Le disposizioni di questa Sezione sono comuni;

2. Alle cause de' conservatori delle ipoteche, relative al pagamento di tasse e di salari, ed a quelle che dipendono dalla loro responsabilità sia verso l' erario, sia verso le parti.

Del Tribunale supremo di Segnatura

§. 341. Saranno pure decise dall' intiero Tribunale le cause minori, ove si tratti;

2. Degli affari del pubblico erario, compresi quelli indicati nel §. 334.

Digitized by Google

Degli Ordinarii e dei Metropolitani.

§. 361. Le cause del pubblico erario, comprese quelle che si enunciano nel §. 334., abbenchè riguardino persone o fondi ecclesiastici, sono eccettuate dalla regola generale contenuta nel §. 358.

Del foro competente in ordine alle diverse azioni

§. 438. Le azioni relative al sistema ipotecario saranno introdotte avanti il Tribunale da cui dipende l'Uffizio ove esistono le iscrizioni.

Delle dimande assicurative e provvisionali.

§. 930. I Giudici non potranno ammettere che le seguenti cauzioni;

1. La cauzione ipotecaria, o quella che deriva da fidujessione con ipoteca;

2. Il deposito della somma dovuta, o di effetti o merci equivalenti;

3. Qualunque cauzione che risulti essere di piacimento del creditore da una dichiarazione del medesimo innanzi notajo, ovvero innanzi il cancelliere.

Della esecuzione dei Giudicati.

Regole generali.

§. 1145. Nel caso di più sequestri, ed in tutti gli altri ne' quali ha luogo il contributo, cesserà la competenza dei Governatori: il giudizio per la consegna, e distribuzione del danaro o del prezzo de' beni mobili si devolve al tribunale civile.

Appartiene egualmente al Tribunale civile qua-

Digitized by Google

lunque sia la somma che ha dato luogo al pignoramento, il giudizio per la vendita dei beni immobili soggetti ad iscrizioni ipotecarie, e per la graduatoria e distribuzione del prezzo.

§. 1162. Non può farsi verun pignoramento o sequestro che in virtù di un titolo esecutivo, o di sentenze che si trovino in istato eseguibile.

Del pignoramento de' beni immobili.

§. 1257. Una copia del processo verbale sarà consegnata immediatamente al debitore ed a ciascuno degli inquilini, affittuarj o coloni, se sono presenti; e, quando siano assenti, sarà loro notificata nel termine di un giorno, con l' aumento proporzionato alla distanza dei luoghi.

L' originale sarà consegnato al creditore: questi lo farà trascrivere nei registri ipotecarj, come al §. 216., e dovrà produrlo in cancelleria.

Del pignoramento dei diritti ed azioni reali.

§. 1259. Sotto il nome di diritti ed azioni reali si comprendono; 1. i censi consegnativi e riservativi; 2. i legati e gli assegnamenti perpetui che sono costituiti sopra beni immobili; 3. i canoni o livelli enfiteutici; 4. le risposte fondiarie in generi od in danaro, e le altre rendite o prestazioni reali; 5. le decime prediali; 6. l' usufrutto di beni rustici od urbani.

§. 1260. I diritti e le azioni reali enunciate nel §. precedente si ritengono come appartenenti alla classe dei beni immobili per l' effetto dei pignoramenti e delle vendite giudiziali; salve nel resto le disposizioni delle leggi ipotecarie.

Digitized by Google

§. 1306. La trascrizione della sentenza sul registro ipotecario ordinata dal §. 216. si denunzierà ai creditori iscritti e al debitore pignorato, con un semplice intimo.

§. 1307. Dal giorno della denunzia, il debitore pignorato diviene sequestratario giudiziale dei frutti e delle pensioni o risposte del fondo da maturare o scadere fino alla vendita: il creditore pignorante, e ciascuno dei creditori iscritti avranno facoltà di chiedere che sia nominata a questo effetto altra persona.

§. 1308. Scorso il termine di giorni otto dalla denunzia, il creditore pignorante, o in di lui mancanza, qualunque dei creditori iscritti che intenda procedere alla vendita, dovrà produrre in cancelleria; 1. il capitolato per la vendita giudiziale; 2. l'estratto autentico delle iscrizioni ipotecarie sul fondo o fondi da vendersi, ovvero il certificato negativo; 3. l'estratto egualmente autentico dei registri censuarj, contenente la descrizione e la stima del fondo.

§. 1309. Il capitolato conterrà; 1. il nome, il cognome e la condizione delle parti; 2. la indicazione della sentenza di condanna, del processo verbale di pignoramento, della sentenza che ordina la vendita, e delle notifiche o intimi successivi; 3. la descrizione sommaria del fondo o fondi pignorati, della loro natura e qualità, del luogo ove sono situati, e dei confini; 4. la somma dei debiti ipotecarj pei quali esistono le iscrizioni; 5. le servitù attive e passive, e gli altri pesi enunciati nei registri censuari; 6. il primo prezzo, sul quale si aprirà l'incanto.

§. 1311. L'atto di produzione ordinato dal §. 1308. si dovrà intimare al debitore ed ai creditori iscritti.

§. 1329. L'acquirente al pubblico incanto avrà un

Digitized by Google

termine di giorni dieci da quello in cui si fece la vendita, per eseguire il deposito dell' intiero prezzo.

Nondimeno è in facoltà del giudice o tribunale di permettergli che lo ritenga come depositario giudiziale, qualora vi consentano i creditori iscritti, ovvero dia sufficiente cauzione, e si obblighi in ambedue i casi a pagare il frutto compensativo.

§. 1333. Se vi saranno creditori iscritti, ovvero opponenti alla consegna del prezzo, questo rimarrà in deposito sintantochè il tribunale, citate tutte le parti interessate ed opponenti, non avrà ordinata la distribuzione fra le medesime con le regole che verranno prescritte per la graduazione de' creditori.

Della vendita dei diritti e delle azioni reali.

§. 1344. Nella vendita dei diritti e delle azioni reali non avrà luogo alcuna trascrizione negli uffizi delle ipoteche.

Dell'aggiudicazione.

§. 1345. Se, dopo eseguiti i prescritti esperimenti, gli effetti mobili stimati, i beni immobili, le azioni o diritti reali rimangono invenduti, il creditore pignorante è in facoltà di chiedere al giudice o tribunale, che tali effetti, beni o diritti gli siano rilasciati per il primo prezzo dell' incanto.

§. 1346. Quando si tratta di beni immobili, se il creditore pignorante non vorrà giovarsi del benefizio accordatogli dal §. precedente, ciascuno dei creditori iscritti è in facoltà di proporne la dimanda.

Digitized by Google

Delle dimande incidenti relative ai pignoramenti ed alle vendite giudiziali.

§. 1351. Il debitore che abbia sofferto un pignoramento de' beni immobili, può impedirne la vendita, se dimostra, con la produzione di un contratto d' affitto risultante da scrittura pubblica ed autentica, che la rendita di un anno netta e libera di uno o più de' suoi fondi basta a soddisfare il creditore pignorante di tuttociò che gli è dovuto per la sorte del credito, pei legittimi accessorii e per le spese, e ne offra a lui la delegazione.

La dimanda non sarà ammissibile se viene fatta dopo denunziata la trascrizione della sentenza che ordina la vendita giudiziale a termini del §. 1306.

§. 1353. Potrà inoltre il debitore liberare il fondo o fondi dal pignoramento, mediante il deposito della somma dovuta e delle spese, come al §. 1349., quando tale deposito venga eseguito prima della epoca enunciata nella seconda parte del §. 1351.

Allorchè la trascrizione della sentenza è denunziata, il debitore non potrà ottenere che il fondo sia reso libero dal pignoramento se non col consenso di tutti i creditori iscritti, ovvero in sequela del pagamento dei loro crediti e delle spese.

In questo caso sarà ordinato il cancellamento della trascrizione.

§. 1354. Un terzo che dimostri di essere proprietario, in tutto o in parte dei mobili, degli immobili, delle azioni o diritti pignorati, potrà fare opposizione alla vendita per mezzo di citazione alla parte pignorante ed al debitore pignorato.

L' atto conterrà i motivi e la indicazione dei documenti che provano la proprietà: se trattasi di

Digitized by Google

beni sottoposti ad ipoteche, ne sarà notificata una copia a ciascuno dei creditori iscritti.

§. 1356. Le opposizioni dei terzi alla vendita de' mobili per motivo di proprietà o di comunione, non potranno essere ricevute se non sono notificate prima dell' incanto: cessa ogni diritto nel reclamante allorchè le cose sono vendute.

Potrà in tal caso esercitare le sue ragioni per privilegio sul prezzo che ne verrà ritratto, dedotte però le spese, e salvo a lui il regresso contro il debitore pignorato o sequestrato, pei danni e interessi, se avranno luogo.

§. 1357. La vendita giudiziale non perime il diritto di proprietà competente ai terzi sui beni immobili, sulle azioni o diritti reali, abbenchè non abbiano fatto notificare anteriormente le loro opposizioni.

§. 1358. Qualunque altra opposizione o sequestro non potrà farsi o avere effetto, che sul prezzo soltanto della vendita.

§. 1359. I sequestri od opposizioni alla consegna del prezzo si faranno con atto contenente i motivi.

Niuno potrà sequestrare il prezzo od opporsi alla consegna se non avrà una sentenza in istato eseguibile, come al §. 1162., salvo il diritto competente ai creditori ipotecarj.

L' opponente dovrà unire all' atto di opposizione una copia della sentenza.

I sequestri e le opposizioni saranno notificate al debitore, al creditore pignorante, al custode o depositario, ed ai creditori iscritti se trattasi di beni immobili.

§. 1365. Le nullità degli atti d' incanto o di vendita non saranno ammissibili, se non vengano proposte con istanza incidentale prima che si proferisca

Digitized by Google

la sentenza che ordina la consegna o la distribuzione del prezzo.

§. 1366. Nondimeno, se la istanza per la nullità non viene presentata nel termine di venti giorni dalla notifica del processo di vendita, l' acquirente o aggiudicatario de' beni immobili, che ha depositato l' intiero prezzo, potrà chiedere al tribunale il cancellamento delle iscrizioni dal fondo o fondi venduti.

§. 1367. Il tribunale, ammettendo tale dimanda, dichiarerà che le ipoteche iscritte sono trasferite sul prezzo depositato.

La sentenza che ordina il cancellamento, non sarà in questo caso suscettiva di appello, nè soggetta a verun reclamo o revisione.

§. 1368. Se la vendita è annullata dopo eseguito il cancellamento, l' acquirente o aggiudicatario non sarà tenuto a restituire il fondo: l' effetto dell' annullamento consisterà nella emenda dei danni e interessi contro il creditore che ha fatto procedere alla vendita, salvo a questi il diritto di ripeterli contro chi di ragione.

§. 1369. In qualunque tempo venga annullata la vendita dei beni mobili, l' acquirente non è mai tenuto a restituirli, eccettuato il caso di dolo o frode manifesta; salvo il diritto del debitore pei danni ed interessi, come è prescritto superiormente.

Della consegna e distribuzione del prezzo.

§. 1370. Quando più creditori concorrano sul prezzo dei beni venduti, la istanza per la consegna dovrà farsi avanti il Tribunale civile, abbenchè la vendita fosse ordinata da un governatore od altro giusdicente: la dimanda incidente per la nullità dell'

Digitized by Google

incanto e della vendita si proporrà innanzi lo stesso Tribunale che giudica sulla consegna.

§. 1371. Le opposizioni alla consegna dovranno essere fatte e prodotte in cancelleria, prima che venga pronunziato l'opinamento sul progetto della graduatoria o distribuzione: qualora siano fatte o prodotte posteriormente, si riterranno come non avvenute.

§. 1372. In tutti i casi ne' quali cessa la competenza dei governatori e degli altri giusdicenti in ordine alla consegna del prezzo, i cancellieri rispettivi rimetteranno al cancelliere del tribunale civile il fascicolo intiero che contiene gli atti relativi all'incanto, ed alla vendita, o aggiudicazione, con le cautele opportune.

§. 1373. Se la dimanda incidente per la nullità (dell'incanto) viene rigettata, il tribunale ordinerà che il prezzo si consegni al creditore pignorante ed ai creditori opponenti od iscritti nei registri ipotecarj sul fondo o fondi venduti.

§. 1374. I crediti dei concorrenti sul danaro o sul prezzo delle cose mobili si pagheranno come segue: 1. i crediti enumerati nel §. 62.; 2. i crediti privilegiati, di cui nel §. 88.; 3. i crediti egualmente privilegiati, che si enunciano nel §. 77., e che abbiano data certa anteriore al primo incanto, salvo il disposto nel §. 72.; 4. i crediti non privilegiati aventi pure data certa anteriore al primo incanto: tra questi avrà luogo la distribuzione per contributo quando il danaro od il prezzo non basti a soddisfarli.

§. 1375. Il contributo consiste nel sottoporre ciascuno dei creditori ad una perdita proporzionata alla quantità dei crediti rispettivi.

§. 1376. Il montare dei crediti che non hanno

Digitized by Google

data certa anteriore al primo incanto, non sarà calcolato nella perdita a cui vengono sottoposti per contributo i creditori indicati nel §. 1374. num. 4.

Questi crediti si pagheranno sul residuo, se vi sarà, dopo ordinato il pagamento degli altri: tale residuo verrà egualmente distribuito per contributo.

§. 1377. Se trattasi del prezzo de' beni immobili, sarà esso distribuito fra i creditori iscritti secondo l'ordine delle iscrizioni, prelevando egualmente le spese ed i crediti privilegiati.

Quanto ai creditori non iscritti, si osserverà la regola stabilita nei §§. precedenti.

§. 1378. I frutti e le utilità prodotte dai mobili che ne sono capaci, ed il reddito de' beni immobili aumenteranno la somma da distribuirsi: i depositarj o sequestratarj giudiziali dovranno esibirne il conto giustificato.

§. 1379. Il giudizio di consegna e distribuzione del prezzo si farà con le forme dei giudizi ordinarj.

L' opinamento del tribunale enuncierà distintamente le somme da prelevarsi pei crediti privilegiati, ed i motivi de' privilegj: conterrà il progetto del contributo, o della graduazione dei creditori iscritti.

§. 1380. Quando trattasi di prezzo de' beni immobili da distribuirsi fra creditori iscritti, è in facoltà del tribunale di nominare per uffizio un perito giureconsulto, perchè formi il progetto della graduazione ec.

§. 1381. La sentenza conterrà gli ordini di pagamento a vantaggio dei singoli creditori: ne sarà notificata una copia a ciascuno di essi ed al pubblico depositario.

§. 1382. Il tribunale con la stessa sentenza ordinerà il cancellamento di tutte le iscrizioni dal fondo

Digitized by Google

o fondi venduti, abbenchè qualcuno de' creditori iscritti non fosse stato utilmente graduato.

Se le iscrizioni furono cancellate in virtù dei §§. 1366. e 1367., dichiarerà che le ipoteche trasferite sul prezzo sono estinte.

§. 1383. Il pubblico depositario eseguirà senza ritardo i pagamenti che gli sono ordinati, quante volte gli venga esibito un certificato del cancelliere, comprovante che non vi è appello interposto dalla sentenza.

§. 1384. L' appello produrrà effetto sospensivo: dovrà interporsi nel termine di otto giorni dalla notifica della sentenza, salvo l' aumento proporzionato alla distanza de' luoghi.

§. 1385. E' perento l' appello, se non viene interposto nel termine del §. precedente, e se non viene proseguito nell' altro termine ch' è prescritto dal §. 986. in ordine alle sentenze interlocutorie o incidentali.

Dell' arresto personale.

§. 1405. Le disposizioni contenute nei num. 3. al 6. del §. 1404. non hanno luogo quando trattasi di debiti dolosi, di deposito e di stellionato.

§. 1406. Potrà ancora l' arrestato ottenere la sua liberazione, offrendo una cauzione ipotecaria che assicuri il pagamento del debito e delle spese, ritenuto il disposto nei §§. 929. e 930.

Della caducità nei contratti di enfiteusi.

§. 1438. Quando è luogo alla caducità dell' infiteuta, sia pel disposto nel diritto comune, sia per virtù del patto stipolato nella investitura, il padro-

Digitized by Google

ne diretto, col mezzo di comparsa da farsi in cancellaria, dichiarerà che intende di ritenere come consolidato col diretto il dominio utile del fondo enfiteutico.

Tale dichiarazione sarà firmata dal padrone diretto, ovvero da persona munita di speciale mandato: ne sarà notificata una copia autentica all' enfiteuta, ed a ciascuno dei creditori, che avranno iscritte sul dominio utile dello stesso fondo le loro ipoteche.

Dell' associazione al fondo censito.

§. 1445. Il rimedio della associazione, di cui nel §. 194., compete al creditore del censo, per ottenere dal tribunale civile della provincia, nella quale sono posti i fondi censiti, il possesso precario dei medesimi, al solo effetto di percepirne i frutti fintantochè sia soddisfatto de' censi decorsi, e non pagati, e di quelli che intanto decorreranno.

La istanza del creditore sarà introdotta e proseguita come causa sommaria.

§. 1446. Se il fondo o fondi esistono presso terzi, il rimedio non potrà implorarsi, senza provare che il credito è legalmente iscritto nei registri ipotecari: la iscrizione verrà notificata al terzo unitamente all'atto di citazione, e prodotta in cancelleria.

Non vi sarà bisogno di citare gli altri creditori iscritti: il debitore sarà sempre citato insieme col terzo.

§. 1447. Il tribunale assegnerà al debitore, se questi possiede il fondo, ovvero al terzo che lo ritiene, un termine non minore di dieci giorni e non maggiore di un mese a pagare i censi decorsi: con la stessa sentenza dichiarerà che, scorso il termine senza effetto, verrà dato al creditore il possesso precario del fondo, a forma del §. 1445.

Digitized by Google

§. 1448. Il processo verbale di esecuzione della sentenza sarà notificato ai creditori iscritti.

§. 1451. Cesserà il possesso precario, 1. quando il credito che ha dato luogo alla associazione coi censi posteriormente decorsi sarà estinto; 2. quando alcuno de' creditori iscritti avrà ottenuto, in virtù dell'azione ipotecaria, che il fondo sia venduto: in questo caso durerà il possesso del censualista fino alla trascrizione della sentenza che avrà ordinata la vendita, come è disposto nel §. 203.

§. 1452. E' in facoltà del debitore, e di ciascuno dei creditori iscritti di verificare se il credito è estinto, astringendo il censualista ad esibire una nota de' frutti percepiti e delle somme pagate per le cause espresse nel §. 1449.

Azione Ipotecaria

Vedasi pag. 210 *tom.* 2.

Della Dilazione.

§. 1480. I creditori che hanno ipoteca iscritta sui beni immobili, non saranno pregiudicati pei loro diritti esercibili sugli stessi beni, dalla dilazione accordata dagli altri (*creditori al debitore di buona fede*): neppure si avrà riguardo al loro consenso, abbenchè lo prestassero, per calcolare la maggior parte.

§. 1481. Durante il giudizio sulla richiesta dilazione, non sarà impedito, nè ritardato il corso degli atti, o la esecuzione delle sentenze contro il debitore: la sola sentenza che l'avrà ammessa, produce effetto sospensivo.

§. 1482. Se tutti i creditori chiamati all'adu-

Digitized by Google

nanza sono consenzienti, non vi sarà bisogno di emanare la sentenza: il solo atto di consenso che risulta dal processo verbale sottoscritto dai creditori, impedirà che il debitore sia molestato durante il tempo della dilazione: gli atti esecutivi che si facessero dai creditori in pregiudizio della medesima, si ritengono come attentati.

§. 1483. La dilazione che si accorda dai creditori chiamati alla adunanza, non pregiudica agli altri che non furono intimati ad intervenirvi.

Quelli che furono legalmente intimati, e non comparvero, dovranno riputarsi come consenzienti.

§. 1484 Non è ammissibile la dilazione, abbenchè accordata dalla maggior parte de' creditori;

1. pei debiti che si esigono con la mano regia, ed in generale per tutti i debiti verso il pubblico erario, verso le amministrazioni fiscali, verso i comuni e le provincie;

2. pei debiti che derivano da rendiconti di tutela, cura o altra amministrazione tenuta per minori, pupilli, luoghi pii od istituti di carità e di beneficenza o da prestiti fatti da monti di pietà o frumentarj;

3. pei debiti di alimenti, di mercedi e frutti dotali;

4. pei debiti di somme non maggiori di dieci scudi;

5. pei debiti dolosi, per causa di stellionato, furto o truffa

6. pei debiti commerciali

§. 1485. La sentenza che ammette, o rigetta la dilazione, sarà eseguibile non ostante appello: è vietato ai tribunali superiori di accordare la inibizione.

§. 1486. Nelle sentenze che ammettono la dila-

Digitized by Google

zione, o confermano quella accordata in prima istanza, non vi sarà in verun caso la condanna alle spese a profitto del debitore.

Della cessione de' beni.

§. 1493. Non è ammissibile il benefizio della cessione de' beni in tutti i casi e per tutti i debiti enunciati dal §. 1484.

Del Concorso universale de' creditori.

§. 1509. Se il concorso è convocato ad istanza di uno o più creditori, la sentenza dovrà notificarsi al debitore, ed ai creditori iscritti, in persona o ne' loro domicilj: quanto agli altri creditori che non fossero conosciuti, l' affissione in istampa terrà luogo di notifica.

§. 1526. Il Curatore alle liti dovrà produrre nello stesso termine (*che è di 40. giorni dalla notifica del processo di vendita*) lo stato delle iscrizioni ipotecarie, estratto dai registri del conservatore.

§. 1529. La causa di prelazione fra creditori sarà discussa e decisa come materia ordinaria.

§. 1530. Il curatore alle liti farà notificare a tutte le parti una relazione contenente; 1. lo stato attivo ed il passivo del patrimonio; 2. l' esame dei titoli prodotti dai singoli creditori, e delle questioni che li riguardano; 3. la distinzione de' crediti privilegiati sopra mobili od immobili, di quelli ipotecarj iscritti e dei chirografarj; 4. il progetto di distribuzione o di graduatoria.

§. 1531. Nel resto avranno luogo le disposizioni contenute nella Sezione VIII. del Titolo XIV.

La data certa de' crediti di cui nel §. 1374.

Digitized by Google

num. 3. e 4. dovrà essere anteriore di dieci giorni alla cessione de' beni od alla convocazione del concorso.

Dell' assicurazione della dote.

§. 1625. Allorchè pel disposto nel diritto comune è luogo alla assicurazione della dote in favore delle donne maritate, l' istanza dovrà proporsi contro il marito innanzi il tribunale civile del suo domicilio.

§. 1626. Se vi sono creditori ipotecarj iscritti, la istanza della donna sarà loro notificata in persona, o nei domicilj rispettivi.

In ogni caso la istanza medesima dovrà essere inserita nel diario o gazzetta, ed affissa in istampa ne' luoghi indicati dal §. 1596., affinchè tutti quelli che hanno o possono avere interesse, compariscano innanzi il tribunale nel tempo e termine di trenta giorni.

§. 1627. Se nel termine assegnato dal §. precedente niuno comparisce, il tribunale ordinerà la descrizione giudiziale dei beni mobili od immobili, crediti, diritti od azioni del marito: la descrizione sarà fatta col ministero del cancelliere.

§. 1628. Con la stessa sentenza si ordinerà che i mobili strettamente necessarj si rilascino alla donna come depositaria giudiziale per uso suo e della famiglia: che gli altri mobili siano venduti al pubblico incanto, ed il prezzo venga investito per assicurazione della dote e dei frutti dotali sino alla concorrenza della somma ritrattane: e finalmente che i beni mobili vengano assegnati alla donna a cautela del residuo, per il prezzo risultante dalla stima del perito o periti che dovranno scegliersi dal tri-

Digitized by Google

bunale con le norme prescritte nella Sezione III. del titolo VI.

Il tutto senza pregiudizio delle ipoteche iscritte e dei diritti de' creditori legittimi del marito: tali diritti potranno esercitarsi in qualunque tempo, non ostante la sentenza che abbia ordinata l' assicurazione.

§ 1629. La sentenza che ordina l' assicurazione della dote, non attribuisce alla donna la proprietà dei beni del marito: le attribuisce unicamente il diritto di amministrarli e di ritenerli per sicurezza de' suoi crediti, col peso di erogarne le rendite negli alimenti per se, pel marito e per la famiglia.

Sarà notificata e resa pubblica come al §. 1626.

§. 1630. Nel giudizio di assicurazione della dote si osserveranno le norme dei giudizi ordinarj: potrà nondimeno il tribunale ordinare, per tutela dei diritti della donna, e dei creditori od altri interessati, quelle provisioni o misure assicurative che reputerà necessarie in pendenza della lite: tali misure o provvisioni saranno esecutive non ostante l' appello.

Degli arbitri.

§. 1783. Le sentenze degli arbitri non possono in verun caso essere opposte ai terzi.

Digitized by Google

ESTRATTO DELL' EDITTO DISCIPLINARE

dei 17. Decembre 1834.

INTORNO AI CONSERVATORI, E AGL' ISCRIVENTI E TRASCRIVENTI

Dei Conservatori « Omesso ec.

Ogni conservatore è responsabile pei fatti o mancanze de' suoi impiegati.

§. 15. Prima di assumere l' esercizio delle loro funzioni, dovranno i conservatori,

1.° Prestare una cauzione ipotecaria per tutela dei diritti delle parti in ordine alla responsabilità di cui sono gravati verso di loro;

§. 18. Durerà la cauzione finchè durano le funzioni del conservatore, e pel decennio successivo al cessare delle medesime.

§. 19. Il conservatore farà iscrivere egli stesso la ipoteca sui beni designati nell' atto di cauzione.

Sarà rinnovata la iscrizione in ciascun decennio per cura dell' amministrazione generale, durante il tempo stabilito dal §. precedente.

Il tutto a spese del conservatore.

§. 20. Non è luogo a nuova cauzione, se il conservatore è trasferito da uno ad altro uffizio: sarà egli tenuto al supplemento, allorchè il circondario del nuovo uffizio contenga un maggior numero di abitanti.

§. 21. Se nel termine del decennio dal cessare delle funzioni del conservatore, non sia stata promossa alcuna istanza dipendente dalla sua responsabilità, Monsignor Tesoriere, dopo avere verificata

Digitized by Google

la regolarità dei registri e delle altre operazioni d' uffizio, e sentito il voto del consiglio direttivo, ordinerà che la iscrizione venga cancellata.

§. 22. Tutti gli atti di uffizio che riguardano l' interesse personale del conservatore, si faranno dal primo fra i suoi commessi od impiegati: il commesso od impiegato ne sarà responsabile unitamente al conservatore: gli atti dovranno essere sottoscritti dall' uno e dall' altro.

§. 28. Gli uffizi ipotecarj saranno aperti in tutti i giorni non festivi di precetto, dalle ore quattro innanzi il mezzo giorno sino alle ore tre pomeridiane.

§. 29. Le funzioni di conservatore sono incompatibili con quelle di notajo, e con qualunque impiego o funzione giudiziaria.

§. 30. I conservatori delle ipoteche, avranno a carico del tesoro, l' onorario ch' è fissato dagli art. 56. e 57. del regolamento organico della amministrazione del bollo e del registro in data 22. decembre 1826.

§. 31. Saranno inoltre osservate le disposizioni del suddetto regolamento che riguardano i conservatori, e quelle particolarmente degli art. 34. e 35. in ordine alle cauzioni da prestarsi in favore dell' erario per la esigenza delle tasse ipotecarie.

DEI REGISTRI DA RITENERSI NEGLI UFFIZI IPOTECARI.

Disposizioni comuni a tutti i Registri

§. 32. In ogni uffizio ipotecario si riterranno i seguenti registri:

1. Un registro dei depositi o consegne, e delle tasse che si esigono a profitto del tesoro;

Digitized by Google

2. Un registro per le iscrizioni dei privilegi e delle ipoteche;

3. Un registro per le trascrizioni degli atti traslativi di proprietà;

4. un registro per le trascrizioni degli atti di pignoramento dei beni immobili, e delle sentenze che ne avranno ordinata la vendita;

5. Un registro per le denunzie dei vincoli fedecommessari;

6. Un registro chiamato repertorio, e contenente il nome e cognome di tutti i debitori o possessori di fondi gravati d'ipoteca, e le iscrizioni a carico di ciascuno;

7. Un registro contenente l'indice alfabetico di tutti i debitori o possessori, contro i quali esistono le iscrizioni notate nel repertorio;

8. Un registro delle somme che, di giorno in giorno, si esigono dai conservatori pei salari loro dovuti.

§. 33. I registri indicati nei num. 1. al 5. del §. precedente si chiamano registri di formalità: saranno scritti in carta di bollo: nel primo e nell'ultimo foglio di ciascuno di essi vi apporrà la sua firma uno dei membri del consiglio direttivo: gli altri fogli dovranno vidimarsi dal presidente del tribunale civile, o da uno dei giudici che verrà da esso delegato.

§. 34. Gli altri registri saranno scritti in carta libera, senza la firma e vidimazione del presidente indicate nel §. precedente.

§. 35. I registri di formalità saranno scritti di seguito senza interlinee o lacune: dovranno esre chiusi e sottoscritti in ciascun giorno dal conservatore.

Incombe al conservatore di custodirli gelosa-

Digitized by Google

mente in appositi armadii insieme con le note per le iscrizioni, e con gli atti e documenti depositati o rilasciati dalle parti nell' uffizio: in caso di perdita o smarrimento, sarà tenuto alla emenda dei danni ed interessi.

§. 36. La forma dei registri sarà eguale in tutti gli uffizi: i conservatori ne saranno provveduti, a norma del bisogno, dalla amministrazione generale.

Disposizioni concernenti il registro dei depositi o consegne.

§. 37. Le note, i documenti e gli atti che si presentano al conservatore, sia per la iscrizione delle ipoteche, sia per fare le trascrizioni, dovranno registrarsi, giorno per giorno, e con ordine di numeri progressivi, nel libro o registro dei depositi o consegne, di cui nel §. 32. num. 1.

§. 38. Le annotazioni sul registro si faranno nello stesso giorno in cui furono presentate le note e gli atti da trascriversi: ogni contravenzione sarà punita, come ai §§. 255. e 256. del regolamento legislativo e giudiziario.

§. 39. Nel fare le annotazioni, i conservatori enuncieranno nel registro, e nelle colonne del medesimo a tal uopo destinate,

1. la persona che presentò le note, gli atti e i documenti;

2. tutti i nomi e tutti i cognomi dei creditori e dei debitori, come sono indicati nelle note;

3. la data e la natura dell' atto o documento depositato;

4. le iscrizioni da farsi per uffizio in sequela degli atti che debbono essere trascritti.

§. 40. Il conservatore rilascerà immediatamente al-

Digitized by Google

la parte una ricevuta delle carte o note depositate ove si esprimerà la data ed il numero della annotazione fatta nel registro, e la somma anticipata per le spese.

Tale ricevuta si farà in carta libera, quando la tassa ed il salario da pagarsi non supera gli scudi quattro.

§. 41. Non potranno essere ricevuti, nè annotati nel registro dei depositi o consegne gli atti e i documenti che non siano muniti della prova della seguita registrazione, e del contestuale pagamento della tassa: questa prova sarà indicata nella annotazione.

In caso di contravenzione i conservatori saranno soggetti alle stesse pene imposte dalla legge ai pubblici officiali: saranno inoltre tenuti del proprio al pagamento della tassa in solido coi debitori.

§. 42. Le note per le iscrizioni delle ipoteche saranno presentate al conservatore in carta di bollo.

Quelle per le iscrizioni da farsi in favore de' luoghi pii o del pubblico erario saranno presentate in carta libera: il conservatore dovrà apporvi in debito il suo visto per il bollo, prima di farne annotamento nel libro o registro dei depositi.

Disposizioni relative ai registri delle iscrizioni e delle trascrizioni

§. 43. Il conservatore non può iscrivere la ipoteca, nè trascrivere l'atto traslativo della proprietà ne' suoi registri, che nella data e secondo l'ordine dei depositi o consegne.

§. 44. Nel registro per le iscrizioni d'ipoteche indicato nel §. 32. num. 2. si copierà per intiero una delle due note che vennero esibite.

Digitized by Google

§. 45. Nel registro per le trascrizioni indicate nel suddetto §. 32. num. 3. si trascriverà egualmente per intiero l' atto traslativo della proprietà.

§. 46. Il conservatore apporrà nel margine della iscrizione o della trascrizione il numero e la data corrispondente al registro dei depositi o consegne.

§. 47. Ogni iscrizione, ed ogni atto trascritto sui registri enunciati superiormente, sarà collazionato e firmato dal conservatore.

§. 48. Seguita la iscrizione o la trascrizione nei registri, il conservatore indicherà appiè delle note, o dell' atto traslativo della proprietà, di cui si fece il deposito, la pagina, il numero, e l' articolo del registro; la somma esatta, sia per la tassa e pel bollo della carta de' registri a vantaggio del tesoro, sia pel salario che gli è dovuto: vi apporrà in fine la sua firma.

Restituerà al presentatore una delle due note, i documenti e l' atto trascritto, con l' avanzo, se vi sarà, della somma anticipata per le spese, ritirando la ricevuta del deposito, ed esigendo il supplemento della tassa del salario, quante volte la suddetta somma non fosse stata bastante.

§. 49. Nel registro destinato alle iscrizioni ipotecarie vi è un margine in bianco da ambedue i lati di ciascuna pagina: quello a mano sinistra servirà per notare i cambiamenti di domicilio, che possono farsi dai creditori iscritti: l' altro a mano destra servirà per notare i cancellamenti, siano parziali, siano totali delle iscrizioni.

§. 50. Le annotazioni, di cui nel §. precedente, saranno sottoscritte dalla parte e dal conservatore: il documento, che ha servito di base alle medesime, si unirà alla nota d' iscrizione che dee rimanere nell' uffizio.

Digitized by Google

§. 51. Nella stessa colonna che serve a notare i cambiamenti di domicilio, si noteranno le cessioni e i subingressi.

Se la cessione fosse fatta in favore di più persone, e per diverse rate, dovrà il conservatore eseguire tante separate annotazioni, quanti sono i cessionarj, indicando la data del credito ceduto, e quella pure dell' atto di cessione.

Nel resto si osserverà la forma stabilita dal §. precedente.

§. 52. Nella colonna che serve a notare i cancellamenti, si noteranno ancora le perenzioni delle iscrizioni non rinnovate al finire di ciascun decennio: tali annotamenti si faranno dal conservatore apponendo a lato della iscrizione la parola « *perenta* » e la sua sottoscrizione.

§. 53. Se nel margine delle iscrizioni non vi sia luogo di scrivere gli annotamenti per intiero, questi si scriveranno nel registro corrente delle iscrizioni con la data del giorno in cui saranno fatti: nel margine si citerà la pagina, il numero, e l' articolo del registro delle iscrizioni, a cui si riferiscono.

§. 54. Nel rinnovare le iscrizioni, i conservatori eseguiranno le stesse formalità che debbono eseguirsi per iscrivere le ipoteche: copieranno nel registro la nota di rinnovazione, indicando la data, la pagina, il numero e l' articolo, corrispondenti alla iscrizione primitiva.

§. 55. Quando si debba rinnovare una iscrizione d' ipoteca generale contro l' originario debitore e contro i terzi possessori, si esprimerà nelle note la conferma delle ipoteca iscritta, quanto al primo, sulla generalità dei beni, e quanto agli altri s' in-

Digitized by Google

dicheranno i singoli fondi soggetti all' ipoteca, e posseduti dai terzi.

§. 56. Se la iscrizione dee rinnovarsi in favore di persone surrogate o succedute al primo iscrivente, le quali non abbiano fatto eseguire nel registro il legale annotamento del subingressso, dovranno tali persone esibire al conservatore la prova di avere acquistato il diritto ipotecario: questa prova, trattandosi di successione intestata, risulterà da una ordinanza del tribunale civile proferita sopra semplice memoria, che dichiari la qualità ereditaria del richiedente verso il defunto; trattandosi di successione testata od anche di legati, dall' estratto autentico del testamento; trattandosi di traslazione volontaria e fra vivi, dall' atto di cessione o donazione; e finalmente trattandosi di traslazione giudiziaria, dalla sentenza che sarà emanata dal giudice o tribunale competente.

§ 57. Il consenso del cessionario di una iscrizione non può servire di base al cancellamento totale o parziale della medesima, se a di lui richiesta non sarà annotato nel registro il subingresso al diritto ceduto.

Disposizioni relative agli altri registri di Formalità.

§. 58. Le norme stabilite pel registro dei depositi, e pel registro delle trascrizioni degli atti traslativi delle proprietà, sono comuni al registro delle trascrizioni dei pignoramenti e delle vendite giudiziali.

§. 59. Le norme stabilite pel registro dei depositi e pel registro delle iscrizioni ipotecarie, sono

Digitized by Google

comuni al registro delle denunzie dei vincoli di fedecommesso.

§. 60. Non è luogo alla rinnovazione decennale delle denunzie dei vincoli fedecommessarj: le denunzie saranno confermate all' occasione soltanto dei passaggi dall' uno all' altro gravato, come al §. 243. del regolamento legislativo e giudiziario.

Della pubblicità dei registri, delle copie e dei certificati.

§. 61. I registri dei conservatori si rendono pubblici col mezzo delle copie e dei certificati, ch' essi debbono rilasciare a chiunque ne faccia loro la dimanda: non è lecito alle parti di fare sui medesimi alcuna indagine o perquisizione.

§. 62. Nei certificati delle iscrizioni si dovranno inserire tutte le indicazioni contenute nelle note: in caso di mancanza, sono tenuti i conservatori a rilasciare un nuovo certificato, senza pagamento, oltre la emenda dei danni ed interessi quando abbia luogo.

§. 63. I conservatori non potranno negare uno stato supplementario delle iscrizioni posteriori all' epoca del primo certificato, quando venga loro richiesto.

§. 64. I conservatori, se ne sono richiesti dalle parti, dovranno inserire nello stesso estratto o certificato, anche le trascrizioni.

§. 65. Saranno inoltre tenuti i conservatori di rilasciare il certificato, o la copia di quelle iscrizioni, cancellamenti o annotazioni, che verranno loro richieste, ed anche di una sola iscrizione, di un solo annotamento, o di un solo atto esistente nei registri.

Digitized by Google

§. 66. Qualora non esista alcuna iscrizione, od alcuna trascrizione, sul nome della persona, ovvero sul fondo che è l'oggetto della ricerca, il conservatore rilascierà il certificato negativo.

§. 67. I certificati delle trascrizioni dovranno essere limitati a quei fondi pei quali sono richiesti.

DELLE TASSE, E DEI SALARJ.

Delle tasse dovute all' erario.

§. 68. I conservatori esigeranno, a profitto dell' erario, le seguenti tasse.

1. dell' uno per mille, cioè di bajocchi dieci per ogni cento scudi, in ciascuna iscrizione ipotecaria, ed in ciascuna denunzia de' vincoli di fedecommesso;

2. del cinque per mille, cioè di bajocchi cinquanta per ogni cento scudi, in ciascuna trascrizione, sia degli atti traslativi di proprietà, sia degli atti di pignoramento de' beni immobili.

La tassa, in qualunque caso, non sarà mai minore di bajocchi cinque.

§. 69. Per la trascrizione di ciascuna sentenza che avrà ordinata la vendita dei beni immobili, si esigerà una tassa di baj. dieci.

§. 70. Si esigerà la medesima tassa stabilita nel num 2. del §. 68. per la trascrizione di ogni processo verbale di vendita compreso l' atto d' immissione al possesso de' beni venduti, in ordine al disposto nel §. 216. in fine del Regolamento legislativo e giudiziario.

§. 71. Si esigerà la medesima tassa stabilita nel suddetto §. 68. num. 1. per tutte le iscrizioni d' ipoteche, e per tutte le denunzie dei vincoli di fe-

Digitized by Google

decommesso, abbenchè i titoli delle une e delle altri siano anteriori allo stabilimento del sistema ipotecario.

§. 72. Se vi è luogo ad iscrizione dello stesso credito in diversi uffizi, la tassa si pagherà per intiero nel primo uffizio: per ciascuna delle iscrizioni da farsi negli altri uffizi si pagherà il solo salario del conservatore, oltre il rimborso della carta da bollo.

In conseguenza il conservatore del primo uffizio sarà tenuto di rilasciare a quello che pagherà la tassa, tante copie della quietanza apposta in fine della nota d' iscrizione, quante ne saranno richieste.

§. 73. Se uno stesso atto dà luogo a trascrizioni in diversi uffizi, la tassa sarà pagata nella stessa forma ch' è prescritta per le iscrizioni dal §. precedente.

§. 74. Si esigerà per ogni rinnovazione, sia di iscrizioni d' ipoteche, sia di denunzie de' vincoli di fedecommesso la medesima tassa a cui sono soggette le iscrizioni e le denunzie come al §. 68. num. 1., ritenuto il disposto nel §. 71.

La tassa per ciascun trasporto d' uffizio da farsi in virtù del §. 163. del Regolamento legislativo e giudiziario sarà eguale a quella che si esige per ciascuna rinnovazione.

Dei salarj dovuti ai conservatori.

§. 75. I conservatori esigeranno dalle parti i seguenti salari:

1. Per l' esame ed annotazione nel registro dei depositi o consegne, degli atti, note e documenti per fare le iscrizioni o le trascrizioni, baj. cinque.

2. Per ogni iscrizione ipotecaria, qualunque sia il numero dei creditori, se la formalità viene chiesta da tutti in una stessa nota ed in virtù di uno stesso titolo, baiocchi venti.

Digitized by Google

Se la nota comprende più di un solo debitore sarà accresciuto il salario di baiocchi dieci per ciascuno degli altri che vi sono compresi.

3. Per ogni iscrizione fatta d' uffizio in sequela delle trascrizioni, e per ogni rinnovazione o trasporto decennale, è dovuto lo stesso salario accordato nel numero precedente.

4. Per la trascrizione di ciascun atto traslativo di proprietà, di ciascun atto di pignoramento e di ciascuna sentenza che ordina la vendita de' beni immobili, per la prima carta di due pagine o facciate, contenente venticinque linee per facciata e quindici sillabe per linea, baiocchi quindici, e per ciascuna delle altre carte, baiocchi dieci.

5. Per ogni denunzia, rinnovazione o conferma de' vincoli di fedecommesso, baiocchi quaranta.

6. Per ogni annotazione di cambiamento di domicilio, di cessione, subingresso o trasferimento parziale o totale, e per qualunque altra annotazione sui registri ipotecari, baiocchi venti.

7. Per ogni cancellamento totale o parziale d' iscrizione ipotecaria, o di trascrizione dei pignoramenti e delle sentenze di vendita giudiziale, bajocchi venti.

8. Per ogni cancellamento totale o parziale delle denunzie de' vincoli di fedecommesso, baiocchi quaranta.

9. Per ogni certificato negativo d' iscrizione o di trascrizione, per ciascun debitore, baiocchi venti.

10. Per ogni certificato di una iscrizione o di una trascrizione, competerà lo stesso salario stabilito dal numero precedente.

11. Per ogni stato o certificato generale di tutte le iscrizioni esistenti sopra uno o più fondi, per la prima iscrizione, baiocchi venti, e per ciascuna delle altre, baiocchi dieci.

Digitized by Google

Se lo stato o certificato comprende pure le trascrizioni, si dovrà per la prima trascrizione il salario di baiocchi venti, e per ciascuna delle altre di baiocchi dieci.

12. Per ogni certificato di cambiamento di domicilio, di cessione, subingresso, trasferimento o cancellamento totale o parziale d'iscrizione o trascrizione, e di qualunque annotazione fatta sui registri, baiocchi venti.

13. Per ogni certificato di cancellamento totale o parziale delle denunzie de' vincoli di fedecommesso, baiocchi trenta.

14. Per ciascuna copia della quietanza di tasse ipotecarie, baiocchi cinque.

15. Per le copie collazionate degli atti depositati o trascritti, quando siano richieste, per la prima carta di due facciate, come al numero 5., baiocchi quindici, e per ciascuna delle altre, baiocchi dieci.

§. 76. Indipendentemente da questi salari, dovrà il conservatore essere rimborsato dalle parti della carta di bollo che impiega per le iscrizioni, trascrizioni, certificati e copie, di cui venga richiesto.

Disposizioni comuni ai due capitoli precedenti.

§. 77. Saranno rilasciati in carta libera, e vidimati in debito per il bollo, gli estratti delle iscrizioni che si richiedono a nome della Camera Apostolica e delle amministrazioni fiscali in ordine ai fondi appartenenti ai debitori dell'erario.

§. 78. L'importo del bollo ne' casi §. 42. e del §. precedente, e quello pure delle tasse e dei salarj ne' casi preveduti dai §§. 163. e 176. del Regolamento legislativo e giudiziario, sarà notato a carico dei respettivi debitori.

I salari dovuti per i certificati che si richiedo-

Digitized by Google

no dal pubblico erario, saranno sempre diminuiti della metà.

§. 79. Nelle epoche fissate dal regolamento organico della amministrazione del bollo e del registro in data 22. decembre 1826., e sotto le pene ivi comminate, dovranno i conservatori versare nella cassa Camerale l'importo delle tasse da loro esatte in favore dell'erario.

§. 80. Nella segreteria della amministrazione generale, ed in tutti gli uffizi della conservazione delle ipoteche, sarà sempre affissa una tabella in due colonne, contenente la indicazione precisa delle tasse ipotecarie, e dei salari dovuti ai conservatori in virtù del disposto nei due Capitoli precedenti.

I conservatori che esigeranno salari non dovuti, o somme maggiori di quelle dovute, saranno per la prima volta sospesi, ed in caso di recidiva, destituiti e puniti secondo le circostanze: in ogni caso saranno sempre tenuti alla restituzione delle somme indebitamente percepite.

La sospensione per un tempo non maggiore di un mese potrà ordinarsi da monsignor Tesoriere generale.

§. 81. Le condanne dei conservatori al pagamento delle multe ed alla restituzione di salari saranno pronunziate amministrativamente dal consiglio direttivo: le decisioni del consiglio saranno inappellabili.

§. 82. Compete ai conservatori il diritto di procedere con la mano regia anche per la esigenza dei salari contro le parti.

Disposizioni generali.

§. 83. La nota che le parti debbono esibire al conservatore, ha luogo soltanto per le iscrizioni ipotecarie e per le rinnovazioni: non ha luogo per le trascrizioni, e neppure per le iscrizioni d'uffizio da eseguirsi in virtù di atti traslativi di proprietà:

Digitized by Google

§. 84. Allorchè, nel caso della seconda parte del §. 188. del Regolamento legislativo e giudiziario, si presenta al conservatore un atto da cui risulti non esser luogo alla iscrizione d' uffizio, atteso il pagamento del prezzo, e l' adempimento de' patti e delle obbligazioni assunte dal nuovo possessore, dovrà egli notarlo nel registro delle trascrizioni: questo atto rimarrà depositato presso il conservatore.

§. 85. Si farà una sola iscrizione d' uffizio, e si esigerà dal conservatore un solo salario in ordine ai patti stipolati nell' atto da trascriversi in favore dell' alienante.

La iscrizione si eseguirà a profitto dell' alienante, o di colui che avrà sborsato il prezzo: se più persone avessero somministrato il danaro per farne il pagamento, si dovrà eseguire a profitto di ciascuno la particolare iscrizione: in questo caso si dovrà pagare per ogni iscrizione il salario corrispondente.

§. 86. Si farà egualmente una sola iscrizione a profitto delle cause pie che hanno un titolo universale per esigere decime, censi o altre simili rendite o prestazioni fondiarie; sarà dovuto in questo caso un solo salario.

§. 87. Le note per le rinnovazioni dovranno registrarsi nel libro o registro dei depositi come quelle per le iscrizioni: vi sarà indicato il titolo originario da cui deriva la ipoteca, con la data della iscrizione primitiva.

§. 88. Tutti gli atti che servono di base ai cancellamenti ed alle altre annotazioni da farsi sui registri, rimarranno depositati negli uffizi ipotecarj.

§. 89. I conservatori sono tenuti del proprio al pagamento delle tasse ipotecarie, abbenchè ne fossero in credito con le parti, salvi i casi contemplati dal §. 78.

Digitized by Google

§. 90. Il decennio per rinnovare le iscrizioni delle ipoteche anteriori all' epoche rispettive in cui vennero attivate nelle diverse provincie dello Stato le leggi concernenti il sistema ipotecario, dovrà computarsi dal giorno in cui ebbe luogo nei registri la prima rinnovazione.

§. 91. È vietato a tutti i conservatori di ricevere le note per le iscrizioni o rinnovazioni delle ipoteche contro coloro che possiedono fondi avocati al già regno d' Italia, e venduti come nazionali, ovvero ceduti al Governo Pontificio, in virtù dei trattati, dopo l' avocazione: in ordine a queste ipoteche si osserverà il disposto nella notificazione governativa del 5. agosto 1823.

Nondimeno rimane salvo ed illeso, a termini della stessa notificazione, il diritto dei legittimi possessori dei canoni o livelli conservati dalle leggi del suddetto Regno d' Italia sui beni avocati e non venduti a tutto il giorno 14. Febraio 1802.

Disposizioni transitorie

§. 92. Le trascrizioni degli atti traslativi di proprietà de' beni immobili situati in tutto o in parte nei territorj che per l' effetto di questo ordinamento passeranno dal circondario dell' uffizio ove furono eseguite, a quello di un altro, rimangono valide ed efficaci senza bisogno di trasportarle nel registro del nuovo uffizio.

Nondimeno è permesso alle parti interessate di farvele trasportare a loro spese: in tal caso il conservatore del nuovo uffizio non potrà eseguire il trasporto, che allorquando gli verrà esibita la copia autentica dell' atto traslativo di proprietà col certificato della fatta trascrizione: il trasporto si eseguirà col trascrivere letteralmente nel nuovo uffizio la copia autentica ed il certificato con le date rispettive.

Digitized by Google

Non sarà dovuta pel trasporto alcuna tassa all' erario: si pagheranno soltanto i salari dei conservatori, e l' importo della carta di bollo.

§. 93. Le iscrizioni d' ipoteca sia speciale, sia generale, comprese quelle che dipendono dagli atti trascritti relativamente ai beni che passano ad altro circondario, rimarranno egualmente valide ed efficaci senza bisogno di trasporto: tali iscrizioni non potranno essere impugnate durante il decennio dall' epoca in cui vennero fatte e rinnovate: scorso il decennio dovranno esse rinnovarsi nel nuovo uffizio, ed in ciascuno degli uffizi, nel di cui circondario esistono i beni soggetti alla ipoteca: in mancanza di questa formalità, le iscrizioni saranno perente.

La direzione generale darà le opportune istruzioni ai conservatori intorno a quelle iscrizioni, delle quali a norma del deposto nel §. 163. del Regolamento legislativo e giudiziario, sono essi tenuti di fare i trasporti decennali per uffizio.

Dalla Segreteria per gli affari di Stato interni il 17. Decembre 1834.

A. D. CARD. GAMBERINI

ESTRATTO DELLA NOTIFICAZIONE 22. AGOSTO 1850.

Circa l' aumento delle tasse di registro, e d' ipoteche.

1. Le copie di Archivio saranno d' ora innanzi scritte in carta bollata da baj. 15. il foglio.

2. Le ricevute Daziali sopra ⟂ 4. saranno soggette al bollo di baj. cinque.

3. Le tasse fisse di registro non eccedenti baj. 50. saranno raddoppiate.

4. E ugualmente raddoppiata la tassa proporzionale dell' uno per cento sopra gli atti traslativi di proprietà.

Digitized by Google

5. *La tassa dell' uno per mille sulle ISCRIZIONI IPOTECARIE, e denuncie de' vincoli di fidecommissi, sarà d' ora innanzi percetta alla ragione del TRE per mille.* « Omesso etc.

MODULE PER OGNI SORTA D' ISCRIZIONI

Num. 1.

Iscrizione per il capitale di un censo analogamente al §. 141. del regolamento ipotecario.

STATO PONTIFICIO

CONSERVAZIONE DELLE IPOTECHE

Officio di Perugia

A favore del sig. Fabiano N. figlio del vivente sig. Antonio di Frascati che per l' effetto della presente elegge domicilio nella propria abitazione posta in Perugia via della Sapienza numero diecisette.

Contro il sig. Giovanni N. figlio del fu Gregorio di Città di Castello.

Per sicurezza della somma di scudi tremila capitale di un perpetuo redimibile censo produttivo de' frutti in ragione di scudi cinque per 100 all' anno - - - - - sc. 3000

Risultante da istromento rogato dal notaro N. N. li trenta maggio mille ottocento ventisei.

Si richiede iscrizione sopra una casa posta in Asisi in via della Mortella segnata num. civico venti confinante da un lato li sig. N. N. dall' altro il sig. N. N.

Digitized by Google

NUM. 2.

Iscrizione per un credito fruttifero, analoga come sopra.

STATO PONTIFICIO

CONSERVAZIONE DELLE IPOTECHE

Officio di Ancona

A favore del sig. Luigi N. figlio del fu Livio, che elegge il domicilio in Ancona via Paola numero sette, casa di sua abitazione, nella qualità di cessionario del sig. Pio N. per istromento rogato dal notaro N. N. li 10 maggio mille ottocento venti.

Contro il defonto Antonio N. figlio del fu Domenico di Chiaravalle.

Per sicurezza di scudi mille duecento quaranta, cioè scudi mille capitale di credito fruttifero al sei per 100 esigibile dopo tre anni dalla data dell' infradicendo istromento sc. 1000

E scudi cento ottanta per frutti di tre anni conservati dalla legge - - - - sc. 240

Più per spese di cui si è convenuta un' ipoteca per la somma di - - - - sc. 100

Totale sc. 1340

Risultante da istromento rogato dal notaro N. N. in Jesi li sei gennajo mille ottocento due.

Si domanda iscrizione sopra un terreno seminativo posto nel territorio di Jesi in vocabolo Pratarelle di rubbia dieci circa, confinante con i sig. N. N. ed N. N. salvi altri ec. segnato in Mappa censuaria coi num.

Digitized by Google

Num. 3.

Iscrizione legale per una dote costituita ad una moglie, e ricevuta dal di lei marito a forma dei §§. 133., e 135. dell' attuale ipotecario Regolamento.

STATO PONTIFICIO

CONSERVAZIONE DELLE IPOTECHE

Officio di Macerata

A favore della sig. Rosa N. figlia del fu Agabito moglie del sig. Amalberto N. domiciliato in Macerata via Lorenesi numero dieci, ov' elegge domicilio.

Contro il sig. Amalberto N. figlio del sig. Antonio, e contro il medesimo sig. Antonio figlio del fu Luciano in solidum obligati domiciliati in Cingoli.

Per sicurezza della somma di scudi mille, cioè scudi ottocento dote costituita alla detta sig. Rosa N., e dalli sig. padre e figlio N. ricevuta, e scudi duecento, quarto di detta dote superlucrabile dal conjuge superstite sc. 1000

Più per spillatici di annui sc. 10.,
che capitalizzati venti volte danno
una somma di - - - - - - - - - - sc. 200

Totale sc. 1200

Risultante da istromento rogato dal notaro N. N. li sedici ottobre mille ottocento diecinove.

Si domanda iscrizione legale sopra tutti li beni presenti e futuri delli sudetti sig. N. N.

Digitized by Google

posti nel distretto dell' officio della conservazione delle ipoteche di Macerata; (*ovvero*) si domanda iscrizione per conservare la ipoteca speciale convenuta sopra una vigna di rubbia tre circa posta nel territorio di Tolentino, contrada le Cascatelle, marcata in Catastro col num. . . confinante N. N., la strada romana ed il fiume.

NUM. 4.

Iscrizione legale per una dote dovuta a forma delli §§. 19. 22. e del num. 1. del §. 117. del regolamento sudetto.

STATO PONTIFICIO

CONSERVAZIONE DELLE IPOTECHE

Officio di Roma

A favore della sig. Rosalinda N. figlia del sig. Orazio, e moglie del sig. Luigi N. col medesimo domiciliata in Roma in via de' Banchi numero diecisette, ove elegge il suo domicilio.

Contro li sigg. Francesco, Giulio, e Antonio figli del suddetto fu Orazio N., e fratelli della medesima sig. Rosalinda.

Per sicurezza di scudi tremila dote appartenente alla detta sig. Rosalinda, e dovutagli all' occasione del matrimonio con il sig. Luigi N., qual matrimonio è stato contratto fin dal giorno diecisette novembre mille ottocento ventisei, come risulta dalla fede che si esibisce.

Si domanda iscrizione legale sopra tutti li beni della successione del fu Orazio, e per ogni buon fine anche su i beni presenti e futuri

Digitized by Google

delli detti Francesco, Giulio, e Antonio N. posti nel distretto dell'officio della conservazione delle ipoteche di Roma per conservare la ipoteca dalla legge accordata per la detta somma di scudi tremila dichiarata approssimativamente dalla richiedente.

NUM. 5.

Iscrizione giudiziale per un credito risultante da una sentenza « vale a dire » « *ISCRIZIONE GIUDIZIALE* » *in conformità del* §. 120.

STATO PONTIFICIO

CONSERVAZIONE DELLE IPOTECHE

Officio di Roma

A favore dei sig. Giovanni, e Filippo N. figli del fu Domenico di Roma, minori rappresentati dalla sig. Anna N. di loro madre, tutrice, e curatrice, la quale elegge domicilio per detti suoi figli in Roma nella sua abitazione via dell'Arco numero cinquantotto.

Contro il sig. Agabito N. figlio del fu Antonio di Tivoli.

Per sicurezza di scudi centosessanta, cioè sc. 150. - credito risultante dalla sentenza emanata da Mons. Grimaldi Luogotenente dell' A. C. per gli atti del Rugieri li 10. marzo mille ottocento ventisei, e sc. 10. valuta a calcolo di spese - - - - - - - - - sc. 160

« *Ovvero* » per sicurezza di sc. 170. cioè sc. 150. per somma approssimativa della con-

Digitized by Google

danna in genere di dover restaurare una Casa da lui danneggiata risultante dalla sentenza emanata dalla Curia Ecclesiastica di Albano li 11. Giugno 1827. e sc. 20. a titolo spese, totale sc. 190.

Si domanda iscrizione sopra tutti li beni presenti e futuri del debitore posti nel distretto dell' officio della conservazione delle ipoteche di Roma.

NUM. 6.

Iscrizione per evizione, conforme al §. 171.

STATO PONTIFICIO

CONSERVAZIONE DELLE IPOTECHE

Officio di Velletri

A favore del sig. Antonio N. figlio del fu Famiano di Marino domiciliato in Sezze via Delfini num. sette, ove elegge il suo domicilio.

Contro il sig. Orazio N. figlio del vivente sig. Pietro di Frascati.

Per sicurezza della evizione promessa nella vendita di una casa posta in Sezze in via del Colle numero cinque fatta dal sig. N. N. al sig. N. N. per il prezzo di scudi cinquecento - - - - - - - - - - sc. 500

Esigibile nel solo caso che si facesse luogo alla detta evizione.

Risultante da istromento rogato dal notaro N. N. li diecisette ottobre mille ottocento ventisei.

Digitized by Google

Si domanda iscrizione sopra una vigna posta nel territorio di Sezze vocabolo li Prati grandi della quantità di opere 170 confinante con li sig N. N. ed N. N. salvi ec. segnata in mappa Catastrale coi num.

NUM. 7.

Iscrizione per un' affitto contro l' affittuario, e la sicurtà.

STATO PONTIFICIO

CONSERVAZIONE DELLE IPOTECHE

Officio di Roma

A favore della R. C. A. e a diligenza dell' Illmo sig. - - - Commissario della medesima, il quale all' effetto della presente elegge il domicilio per detta R. C. A. nella casa di sua abitazione posta in Roma via - - - - numero cento.

Contro il sig. Antonio N. figlio del fu Orazio, e contro il sig. Marco N. figlio del fu Tiburzio sicurtà (*a*) solidale ambidue di Olevano.

Per sicurezza di scudi mille cinquecento ammontare di tre annate dell' affitto della tenuta di Torre Rossa posta nell' Agro romano, fatto dalla R. C. A. a favore del sig. N. N. per anni nove, e per l' annua corrisposta di sc. 500, per sicurezza della esigibilità de' quali il detto sig. Marco N. ha prestato cauzio-

(*a*) *Se l' affittuario non ha ipotecato alcun fondo specialmente, la iscrizione si prenderà solo contro la sicurtà.*

Digitized by Google

ne a favore della R. C. A. ipotecando l' infradicendo fondo - - - - - - - sc. 1500

Risultante da istromento rogato dal Nardi segretario della R. C. A. li dieciotto novembre mille ottocento dieciotto.

Si domanda iscrizione sopra una casa posta in Olevano in contrada il Serrone di tre piani, bottega, e rimessa, confinante con il sig. Onesto N. ed i RR. PP. Cappuccini di quella terra, fondo appartenente al sig. N. affittuario, segnata in Mappa del Catastro coi num.

E sopra un terreno alborato posto nel territorio della detta terra di Olevano in vocabolo Fonte Chiara della quantità di rubbia venti, confinante con Eutimio N., ed Antonio N., fondo appartenente al sig. N. N. fidejussore, segnato in Mappa del Catastro coi num.

NUM. 8.

Iscrizione per un legato Pio, in conformità del §. 136.

STATO PONTIFICIO

CONSERVAZIONE DELLE IPOTECHE

Officio di Perugia

A favore dei RR. PP. del Sacro Convento di S. Francesco di Asisi, e a diligenza del Rev. P. N. di loro Procuratore, i quale elegge il domicilio per detti RR. PP. nel detto Sacro Convento di Asisi.

Contro il sig. Odoardo N. figlio del fu Alfonso di Bastia.

Digitized by Google

Per sicurezza dell' annua perpetua prestazione di scudi dieci dovuta al detto Sacro Convento, e RR. PP. per la celebrazione di tante Messe annue, la quale rendita si valuta in capitale a venti volte cioè a sc. duecento sc. 200

Risultante da istromento rogato dal notaro N. N. li dieci ottobre mille ottocento ventisei.

Ovvero risultante da certificato della Curia Vescovile di Asisi comprovante l' obbligo di detta prestazione.

Si domanda iscrizione sopra un terreno vignato posto nel territorio Asisano fuori porta Nuova in vocabolo Piano di due Torri, confinante con Angelo N., e Loreto N. segnato in Mappa Catastrale col num. . .

NUM. 9.

Iscrizione per un vitalizio, in conformità del §. 143.

STATO PONTIFICIO

CONSERVAZIONE DELLE IPOTECHE

Officio di Roma

A favore del sig. Lorenzo N. figlio del fu Eutimio di Roma abitante in via Rosella numero diecisette, ove elegge domicilio.

Contro il sig. Anselmo, e Luigi N. figli del fu Onesto Romani.

Per sicurezza dell' annua prestazione vitalizia di cento venti scudi dovuti dalli detti sigg. N. N. in correspettività della cessione a questi fatta dal sig. N. degli infradicendi fondi del va-

Digitized by Google

lore di scudi mille duecento cinquanta; *(ovvero)* che si dichiarano di un valore di scudi mille duecento cinquanta - - - - - sc. 1250

Risultante da istromento rogato dal notaro N. N. li diecisette ottobre mille ottocento ventisei.

Si domanda iscrizione sopra tre case poste in Roma una in via Paola segnata numero diecissette confinante con Antonio N. e Giovanni N., altra in via del Corso numero cento settantacinque confinante con Antonio N. e Luigi N., e l'altra in via del Merangolo numero sessanta confinante con Orazio N., e Felice N. segnate coi num. Civici . . .

Num. 10.

Iscrizione per i frutti decorsi di un cambio, o censo arretrati decorsi superiormente alli tre anni conservati dalla legge, de' quali parla il §. 181.

STATO PONTIFICIO

CONSERVAZIONE DELLE IPOTECHE

Officio di Macerata.

A favore della sig. Anna Rosa N. figlia del sig. Antimo di Tolentino domiciliata in Tolentino via Belsiana numero diecisette, ove elegge domicilio.

Contro il sig. Antonio N. figlio del fu Erasmo di Macerata.

Digitized by Google

Per sicurezza della somma di scudi centocinquantadue e bajocchi 65 frutti di un cambio in sorte di scudi cinquecento decorsi dal giorno 20 marzo dell' anno . . . . a tutto li 19 marzo . . . . indipendentemente dagli altri frutti che sono compresi nell' originaria iscrizione già presa per la sorte principale e dovuti in forza di pubblico istromento stipolato dal notaro N. N. li diecisette marzo anno - - - - - - - - - - - - - - - sc. 152: 65

Si domanda iscrizione sopra una casa del debitore posta nel distretto dell' officio della conservazione delle ipoteche di Macerata situata in Tolentino in via del Corso num. . . . confinante coi beni del sig. N. N. e la strada che conduce al Babuino, segnata col Civico num.

Num. 11.

Altra iscrizione legale per l' assicurazione della dote assegnata dai fratelli alla sorella, a norma delli §§. 26. e 135. dell' attuale Regolamento.

STATO PONTIFICIO

CONSERVAZIONE DELLE IPOTECHE

Officio di Pesaro

A profitto della sig. Angela N. figlia del fu Leopoldo in età minorile rappresentata dalla sig. Anna N. di lei madre tutrice, e curatrice, la quale per l' effetto della presente eleg-

Digitized by Google

ge domicilio in Senigallia nella sua abitazione posta in via Leonina numero tre.

Contro il sig. Francesco N. figlio del fu Leopoldo domiciliato in Senigallia.

Per sicurezza e pagamento di scudi quattrocento assegnati per dote della medesima sig. Angela N. dal suo fratello sig. Francesco nell' infradicendo istromento - - - - - - sc. 400

Risultante da istromento di liquidazione, ed assegna di dote rogato dal notaro N. N. li tre ottobre mille ottocento ventisei.

Si domanda iscrizione sopra la casa posta in Senigallia via Marforio num. Civico cento, composta di un piano terreno, e tre superiori confinante con il sig. N. N. salvi ec. (*ovvero*) si domanda iscrizione generale sopra tutti li beni presenti e futuri del suddetto sig. Francesco N. posti nel distretto dell' officio della conservazione delle ipoteche di Pesaro.

Nota. *Anche in mancanza di liquidazione può venire iscritta l' ipoteca legale, di cui si tratta, dichiarandosi una somma approssimativa come al num. 4. delle presenti module.*

Digitized by Google

Num. 12.

Iscrizione legale per la dote di una moglie contro il Padre, che l' ha costituita, e contro il marito a cui fu assegnata a forma del §. 117. num. 2. del Pontificio Regolamento.

STATO PONTIFICIO

CONSERVAZIONE DELLE IPOTECHE

Ufficio di Viterbo

A profitto della N. D. la sig. Carolina Zelli della bo. me. Angelo e moglie del N. U. Sig. Pietro Vitelleschi Patrizio di Viterbo, la quale elegge il suo domicilio nella casa di abitazione del suo consorte posta in detta Piazza Santa Rosa.

Contro i prefati Nobili Signori Angelo Zelli di lei Padre debitore principale della infrascritta Dote ed accessorj, e Pietro Vitelleschi suo Consorte quale tenuto alle diligenze per l' esazione di tale assegnata Dote.

Per sicurezza, e pagamento di Scudi cinquemila costituiti in Dote ad essa iscrivente dal riferito suo Padre Angelo, e pagabili entro il tempo, e termine di anni dieci dalla data della stipolazione con la decorrenza dei frutti al cinque per cento, ed anno sc. 5000

Più per triennio de' frutti - - - sc. 750

Digitized by Google

Più per spese approssimative in caso etc. - - - - - - - - - sc. 500

Totale sc. 6250

Il tutto risultante da Istromento Nuziale del 5 Gennajo 1840 a rogito del Notaro Francesco Olgiali di detta Città di Viterbo.

Si domanda iscrizione generale sopra tutti i beni presenti, e futuri delli prefati Sigg. Angelo Zelli, e Pietro Vitelleschi posti nel distretto dell' ufficio della conservazione delle ipoteche di Viterbo.

NUM. 13.

Iscrizione legale contro un tutore per l' amministrazione dei beni di un pupillo, e interdetto, prescritta dal §. 117. num. 3.

STATO PONTIFICIO

Officio di Spoleto

A favore del sig. Arcangelo N. Figlio del fu Leonardo in età minorile rappresentato dal sig. Antonio N. tutore del medesimo domiciliato in Spoleto via Agonale numero sette, ove per l' effetto della presente elegge domicilio.

Contro il medesimo sig. Antonio N. figlio del fu Alberto domiciliato in Spoleto.

Per sicurezza della fedele amministrazione, e tutela assunta dal medesimo sig. Antonio N. del patrimonio appartenente al detto minore sig. Arcangelo N. ammontante a scudi seimila a forma dell' inventario compilato per gli atti

Digitized by Google

del notaro N. N. in Spoleto li tre settembre mille ottocento ventisei - - - - - - sc. 6000

Risultante dal testamento del fu Leonardo N. aperto per gli atti del detto notaro N. N. in Spoleto li quindici agosto mille ottocento ventisei, in cui nominò in tutore il detto sig. Antonio N.; *(ovvero)* risultante da nomina in tutore fatta con sentenza del tribunale dell' A. C. in prima istanza li sette agosto mille ottocento ventisei per gli atti del cancelliere Casini, e da atto pubblico di accettazione ed obbligo di bene amministrare fatto dal suddetto tutore per gli atti del detto Casini il giorno dieci agosto mille ottocento ventisei.

Si domanda iscrizione generale sopra tutti li beni del suddetto sig. Antonio N. posti nel distretto dell' officio della conservazione delle ipoteche di Spoleto. (*a*)

(*a*) *Se il tutore ipoteca specialmente dei fondi o nell' atto dell' accettazione di tutela, o con atto separato la iscrizione si può prendere soltanto speciale su i fondi ipotecati.*

Num. 14.

Formola per la iscrizione de' vincoli fidecommissarj, a forma del §. 239.

STATO PONTIFICIO

CONSERVAZIONE DELLE IPOTECHE

Officio di Roma

A favore delli futuri chiamati al fidecommisso istituito dal fu Antonio N. nativo di S.

Digitized by Google

Oreste con suo testamento consegnato negli atti del notaro N. N. li diecisette ottobre mille seicento cinquantaquattro, e a diligenza del sig. Luigi N. (*a*) attuale possessore di detto fidecommisso domiciliato in Roma via Rosella numero sessanta, ove elegge domicilio.

Contro il detto sig. Luigi N. figlio del fu Luigi Romano.

Per sicurezza e conservazione del suddetto fidecommisso istituito col citato testamento, nel quale il detto testatore chiamò al godimento delli suoi beni il suo figlio primogenito sig. Andrea, indi i di lui figli maschi di primogenito in primogenito, ed in mancanza di questi il figlio primogenito della femmina discendente dall' ultimo primogenito, la quale si trovi maritata all' epoca della mancanza della linea primogeniale mascolina, con l' obligo alli possessori di detta primogenitura di dover dare la dote di scudi mille per cadauna alle figlie femmine della famiglia N. N. dei frutti però dei beni medesimi, e con altre leggi come al suddetto testamento.

Restando ancora vigente detto fidecommisso a forma del §. 260. del Pontificio Regolamento, si domanda iscrizione sopra gli appresso fondi soggetti al vincolo di detto fi-

(*a*) *La iscrizione de' vincoli fidecommissarj può richiedersi anche dal futuro, o futuri chiamati, ed allora si dirà* » a diligenza del sig. . . . . o signori . . . . . futuro o futuri chiamati domiciliato ec.

Digitized by Google

decommisso posti nel distretto dell' officio della conservazione delle ipoteche di Roma cioè: segnata in Mappa Catastrale coi num. . .

Sopra la tenuta denominata la Torre posta nel territorio romano fuori porta Pia della estensione di rubbia trecento dieci, confinante colla tenuta di Bravetta, e la strada publica del valore di scudi tredicimila settecento cinquanta a forma dell' estimo catastrale: (*ovvero*) a forma dell' estimo catastrale aumentato di un terzo; (*ovvero*) a forma dell' istromento di acquisto del giorno tredici luglio mille cinquecento ottantatre per gli atti del notaro N. N.: (*ovvero*) a forma della stima fatta dal sig. N. perito agrimensore il giorno tre marzo mille ottocento dieciotto - - - - - - - sc. 13,750

Sopra la casa di quattro piani, e due botteghe posta in Roma via Aracaeli num. civico trentaquattro confinante con altre del sig. N. N. ed N. N. salvi ec. del valore di scudi tremila cinquecento quattordici a forma dell' acquisto fatto per istromento rogato dal notaro N. N. li sette marzo mille seicento ventotto: (*ovvero*) a forma della perizia redatta dal sig. N. N. architetto li tredici settembre mille ottocento sedici: (*ovvero*) così valutato sopra

Digitized by Google

l'annua pigione di scudi . . . che
si ritrae dalla suddetta casa . . . sc. 3514

Totale sc. 17264

Num. 15.

Formola per l'iscrizione da farsi dagli agenti, o sindaci di un fallimento in esecuzione dell' art. 493 del regolamento provisorio di commercio.

STATO PONTIFICIO

CONSERVAZIONE DELLE IPOTECHE

Officio di Fuligno

A favore delli signori N. N. figli di N. nella loro qualità di agenti, o sindaci del fallimento del sig. N. N. di professione droghiere domiciliato in Fuligno via del corso num. . . . . nominati in virtù di sentenza del tribunale dell' A. C. del giorno sei maggio mille ottocento ventisei per gli atti del cancelliere N. come da estratto autentico che esibiscono, i quali per l' effetto della presente iscrizione eleggono il loro domicilio nella casa di abitazione del sig. N. N. posta quì in Fuligno via Boccel. numero trenta.

Contro il sig. N. N. ec. (*e quì si prosiegue in conformità delle altre note di sopra minutate a seconda della natura del credito.*)

Digitized by Google

Num. 16.

Altra formola come sopra in esecuzione del susseguente art. 494.

STATO PONTIFICIO - CONSERVAZIONE DELLE IPOTECHE

Officio di Roma

Ad istanza dei signori N. N. nella loro qualità di agenti o sindaci del fallimento del sig. N. N. di professione . . . . . domiciliato . . . . . nominati in virtù di sentenza del tribunale . . . . . del giorno . . . . mese . . . anno . . . . . per gli atti del cancelliere N. N. come da estratto autentico che si esibisce, i quali per l'effetto della presente iscrizione eleggono il loro domicilio nella casa di abitazione del sig. N. N. posta quì in Roma via . . . . . numero . . . . .

Per sicurezza e conservazione dei crediti che competono alla massa dei creditori del detto sig. N. N. di professione . . . . . come sopra fallito.

Si richiede l'iscrizione sopra gli appresso descritti fondi attualmente appartenenti al suddetto sig. N. N. compresi nel circondario di quest'officio di Roma, e de' quali soli si conosce per ora l'esistenza

Siano quì indicati nominatamente tutti i beni stabili con i loro vocaboli, confini e numeri di Mappe Censuarie se rustici, e numeri civici, se urbani.

Fine delle Module

Digitized by Google

COMPARAZIONE

DEI PIÙ IMPORTANTI ARTICOLI

DELLA NUOVA RIFORMA IPOTECARIA BELGICA DEI 3. GIUGNO 1851.

Con li relativi Paragrafi del Pontificio Regolamento, e con le Opinioni esposte nelle presenti Elucubrazioni sul Gius Costituendo.

Art. 1. « Tutti gli atti fra vivi a titolo gratuito o oneroso, traslativi o dichiarativi di dritti reali immobiliari, fuori che li privilegj ed ipoteche, saranno trascritti in intiero etc. Fino a ciò, tali atti non potranno essere opposti ai TERZI, che avrebbero contrattato senza frode. – *Combina in parte coi §§. 189. e 190. del Pontificio Regolamento, ed include di più l' Opinione XLVII. esposta alli numeri 482. e 491. per la estensione della parola TERZI a tutti indistintamente. Altrettanto si è progettato in Francia, ma senza alcuna cautela.*

Siegue l' Art. 1. « Lo stesso sarà delle sentenze passate in Regiudicata, tenenti luogo di convenzione, o di titoli per la trasmissione di siffatti dritti, degli atti di rinuncia a questi dritti, e degli affitti eccedenti un novennio, o contenenti una quietanza almeno di tre anni dell' affitto. Omesso etc. – *Riguardo alla trascrizione di tali sentenze, e di tali rinunzie non sembra provveduto bastantemente nè dal §. 120. e seg., nè dal §. 183. del nostro Pontificio Regolamento, per cui sarebbe desiderabile una menzione precisa nel Gius Co-*

Digitized by Google

stituendo. Riguardo alla trascrizione degli affitti include in parte l' Opinione XII. esposta al num. 168. *ove si disse, occorrervi la iscrizione. Vedansi di più li num.* 503., *e* 504.

Art. 3. Niuna domanda tendente a far pronunziare l' annullamento, o la revoca dei dritti risultanti dagli atti assoggettati alla trascrizione non sarà ricevuta nei tribunali, che dopo esser stata trascritta in margine della trascrizione prescritta dall' art. 1.° Ogni decisione resa sopra una simile domanda sarà egualmente iscritta al seguito della iscrizione ordinata dal paragrafo precedente. Omesso etc. – *Sembra adottabile nel Gius Costituendo, ond' evitare che si vendano beni litigiosi all' insaputa altrui.*

Art. 10. Allorchè un' immobile, ovvero raccolte, ed effetti mobiliari saranno stati assicurati da incendio o da ogni altro flagello, la somma, che in caso di sinistro sarà dovuta dall' assicuratore, dovrà, s' essa non è stata applicata da lui alla riparazione dell' oggetto assicurato, essere affetta al pagamento dei crediti privilegiati, o ipotecarj, secondo il loro rango. Lo stesso sarà di ogni indennità, che sarebbe dovuta dai terzi, a ragione della perdita, o deteriorazione dell' oggetto gravato di privilegio, o di ipoteca. – *Quest' articolo ch' è litterale della Francese Riforma, sembra molto ben inteso, e anzi va innanzi all' Opinione XVII., ove ai num.* 222. *e* 224. *si ragionò dell' indennità per li soli immobili, per cui sembra adottabilissimo nel Gius Costituendo.*

Art. 15. Omesso etc. Il tesoro pubblico non può ottener privilegio a pregiudizio dei dritti acquistati anteriormente dai terzi. – *Non combina col* §. 89.

Digitized by Google

del Pontificio Regolamento, ma d' altronde resta conforme all' Opinione XIX. esposta al num. 116.

Art. 17. Le spese di giustizia sono privilegiate sulli mobili ed immobili a riguardo di tutt' i creditori, all' interesse dei quali sono state fatte. – *E' conforme al num.* 1. *del* §. 62., *e al* §. 63., *mentre poi esclude li num.* 2. 3. 4. *e* 5. *dal privilegio su gl' immobili in mancanza di mobili, siccome con tutta ragione ve li ammette il* §. 69. *In ciò ha voluto seguire la pendente Francese Riforma.*

Art. 19. Li crediti privilegiati sulla generalità dei mobili sono: 1.° Le spese di giustizia etc. 2.° Le spese funerarie, in rapporto alla condizione, e fortuna del defonto. 3.° Le spese di ultima malattia durante un' anno. 4.° Li salarj delle genti di servizio per l' anno scaduto, e ciò ch' è dovuto per il corrente, dei Commessi per sei mesi, e quello degli operaj per un mese. 5.° Le somministrazioni di alimenti fatti al debitore, e alla sua famiglia durante sei mesi. L' epoche indicate alli num. 3. 4. e 5. sono quelle che precedono lo spoglio, e il sequestro dei beni mobili. – *Mentre ha tolto, seguendo la pendente Riforma Francese, il privilegio su l'immobili ai num.* 2. 3. 4. *e* 5. *ed ha ridotte le spese funerarie al giusto limite, non si sa poi perchè è disceso a tanto largheggiare nella durata gli ultimi tre crediti. Li* §§. 62. *a* 68. *sono molto più limitati riguardo al tempo, e limitano inoltre la somma. Il num.* 19. *delle attuali elucubrazioni opina contro la inclusione dei Commessi.*

Allorchè il valore degli immobili non è stato assorbito dai crediti privilegiati o ipotecarj, la porzione del prezzo che resta dovuta, è addetta in preferenza al pagamento dei crediti enunciati nel pre-

Digitized by Google

sente articolo: – *Ciò sembra un scarso compenso all' averli tolti dal suppletivo primato su l' immobili*.

Art. 20. Li privilegi su certi mobili sono: 1. Le corrisposte, e gli affitti degl' immobili sul raccolto etc. su i mobili etc. per due anni scaduti se si tratta di una casa, per tre se si tratta di un podere, oltre il corrente, e quello che seguirà. Se poi han data certa, anche gli altri anni a scadere. – *Una tale disposizione include l' Opinioni IV. e V. esposte ai num.* 64. *bis*, *e* 85. *sull' estensione del privilegio locatizio*, *e sulla data certa prescritta dal* §. 81. *del Pontificio Regolamento*.

Omessi li num. 2. e 3. « Num. 4. Le spese fatte per la conservazione della cosa. 5. Il prezzo degli effetti mobiliari non pagati, se ancora sono in possesso del debitore etc. Il privilegio stabilito dai num. 4. e 5. cesserà di aver effetto, se quest' oggetti sono divenuti immobili per destinazione, o per incorporazione, salve le macchine, ed utensili etc. – *Sono conformi ai num.* 3. *e* 5. *del* §. 77., *ma non sembra lodevole la cessazione per destinazione*.

Art. 22. Le spese fatte per la conservazione della cosa primeggiano li privilegj anteriori, ed occorrendo anche li tre ultimi privilegj dell' art. 19. – *Il* §. 73. *dal Pontificio Regolamento sul rango dei privilegj è molto generico*, *è perciò all' elucubrazioni* 6. 40. 40. *ter*, *e* 41. *si è opinato*, *che il rango dei privilegj dipende moltissimo dal possesso*, *o ritenzione della cosa*.

Art. 23. Il pignoratario, l' albergatore, e il vetturale sono preferiti al venditore dell' oggetto mobiliare, che loro serve di pegno, a meno, che nel

Digitized by Google

riceverlo non abbiano saputo, che il prezzo n' era ancora dovuto. Il privilegio del venditore si esercita dopo quello del proprietario della casa, o del fondo a meno come sopra etc. – *La condizione della scienza sembra ben' indicata.*

Art. 25. Il privilegio delle spese funerarie vince tutti gli altri privilegj (su i mobili) meno le spese di giustizia, e le spese fatte posteriormente per la conservazione della cosa, non che meno i privilegj dell' albergatore, vetturale, e pignoratario fintantochè questi quì non sono primeggiati dal Venditore. *La prima parte dell' articolo sembra congrua. Riguardo alla seconda si ripete l' osservazione fatta all' art.* 22.

Art. 27. Li creditori privilegiati su l' immobili sono: Il venditore su l' immobile venduto per il prezzo non pagato. 2. Li permutanti etc. 3. Il donatore etc. 4. Li coeredi, o condividenti etc. 5. Li architetti, impressarj etc. anche di buonifici agrarj, purchè col mezzo di perito di ufficio etc. sia fatto verbale, chiamati li creditori iscritti, ad effetto di costatare lo stato de' luoghi relativamente all' opere da farsi etc., e che le opere etc. siano dopo riconosciute etc. – *Combina in parte col* §. 83., *e circa li buonifici agrarj include l' opinione VI. mentre poi è lodevole un verbale preventivo.*

Art. 29. Fra li creditori, li privilegj su l' immobili non sono efficaci se non iscritti etc. eccettuate le spese di giustizia.

Art. 30. 31. 32. e 33. Omesso etc. Li privilegj del venditore etc. dei permutanti etc., del donatore etc., del coerede etc. si conservano con la trascri-

Digitized by Google

zione dei relativi titoli. – *Combina in parte col* §. 92.

Art. 34. La trascrizione etc. vale iscrizione per i sopradetti etc., ed anche per il sovventore surrogato etc. Omesso etc. – *Combina in parte col* §. 96.

Art. 36. Possono li venditori etc. per una clausola formale dell'atto dispensare il Conservatore dal prendere la iscrizione di ufficio. Omesso etc.

Art. 38. L'intraprenditori etc. conservano con la iscrizione fatta etc. del verbale costatante lo stato dei luoghi, e con quella del secondo il loro privivilegio dalla data del primo Verbale. – *Combina in parte col* §. 95., *e minora le discussioni sul più o sul meno della valuta, mentre poi giova alla anteriorità del privilegio.*

Art. 43. L'ipoteca è legale, convenzionale, o testamentaria. – *Discorda dal* §. 108. *che ammette anche l'ipoteca giudiziale con tutta ragione. L'opinione XXIV., e XXV. esposte ai num.* 265. *ter e* 268. *si limitano a desiarla speciale, e protratta per le spese fino alla liquidazione, num.* 265. *ter, e* 268. *Il detto art.* 43. *ha seguito in ciò il progetto della Francese Riforma.*

Art. 44. Omesso etc. L'ipoteca testamentaria è quella, che resta stabilita dal testatore su di uno, o più immobili etc. per garanzia dei legati. – *Sembra, che vi provvedano il* §. 83. *al num.* 4. *e il* §. 97., *e l'Opinione XIV. al num.* 462. *ne facilita l'esecuzione.*

Art. 45. Omesso etc. Il creditore ipotecario sarà tenuto di rispettare le vendite dei tagli ordinarj delle selve fatti di buona fede, e secondo l'uso, salvo

Digitized by Google

di esercitare i suoi dritti sul prezzo non pagato. *Ciò avvalora quanto fu detto al num.* 184. *circa li tagli straordinarj, e dolosi.*

Gli affitti contrattati di buona fede dopo l' ipoteca saranno pure rispettati, quando non eccedano un novennio, nel qual caso saranno ridotti a forma dell' art. 1429. *Tutto quest' articolo è una laguna dell' attuale Regolamento Ipotecario per cui si è emessa l' opinione XII. sviluppata ai num.* 168. 503., *e* 504.

L' art. 47. a 63. riguardano le ipoteche legali delle donne maritate, delli minori, interdetti etc. ma sempre speciali, meno l' appresso Articolo.

Art. 48. L' ipoteca legale dello stato, provincie, comuni, e stabilimenti si estende alli beni attuali e futuri del contabile, e alli beni futuri della moglie, salvo che questi non l' abbia acquistati per successione etc. – *Combina in parte col solo num.* 4. *del* §. 117., *ma è ben' inteso a far sì, che non si eluda il privilegio Fiscale con l' intestare alla moglie beni non suoi.*

Art. 64. La moglie avrà un ipoteca speciale su i beni destinati nel contratto di matrimonio per sicurezza della sua dote, e per le convenzioni matrimoniali. Inoltre potrà stipolare un' ipoteca per li suoi dritti eventuali etc. – *E' discorde dal* §. 117. *num.* 2., *ma poi è quasi analogo al* §. 138. *e seconda inoltre l' Opinione XX., che tutte le ipoteche siano speciali.*

Art. 66. In caso di non stipolata ipoteca, o d' insufficienza di garanzie stipolate nel contratto, la moglie potrà durante il matrimonio, e in virtù di autorizzazione del Presidente, e per la somma che sarà

Digitized by Google

da lui fissata richiedere iscrizione ipotecaria su i beni immobili per sicurezza dei dritti enunciati nel principio dell' art. 64. – *Li* §§. 117. *num.* 2. *e li* §§. 129. *e* 133. *non provvedono positivamente a simil caso, e perciò l' attuale articolo sembra adottabile insieme con l' appresso, trattandosi di tutelare il senso imbelle, e di evitare, che ne abusi con ipoteche esorbitanti, come tutto giorno accade.*

Art. 68. Le iscrizioni prese in virtù dell' art. 66. e 67. designeranno specialmente ciascun' immobile etc. *Sempre più conferma la specialità delle ipoteche legali.*

Art. 75. L' ipoteca (convenzionale) dei beni degli assenti fino che il possesso resta deferito provisoriamente è sottomesso alle formalità prescritte per i minori etc. *Ciò include l' Opinione XVII. esposta al num.* 284.

Art. 78. Omesso etc. Li beni futuri non possono esser ipotecati. Il §. 127. sarebbe conforme, ma ne eccettua diversi casi anche col §. 128. – *L'opinione XXVIII. desidera, che non vi sia eccezione.*

Art. 79. Omesso etc. Il debitore sarà ammesso ad offrire un supplemento d' ipoteca, se la perdita o degradazione del fondo ipotecato hanno avuto luogo senza sua colpa. – *Ciò è conforme al* §. 129., *ed anzi fa la distinzione esposta al num.* 299.

Art. 80. Omesso etc. L'ipoteca acconsentita per sicurezza di un credito aperto a somma determinata, che si obbliga fornire, è valevole: essa prende rango dalla data della sua iscrizione, senza riguardo all' epoche successive della consegna delle somme. – *Resta confermatorio a quanto si è sviluppato al num.* 345. *sul* §. 143.

Digitized by Google

Art. 83. Per operare l' iscrizione etc. li Borderò conterranno: Omesso etc. – Num. 4. L' ammontare del capitale, e degli accessorj dei credlti, per i quali l' iscrizione è richiesta, e il termine assegnato al loro pagamento. Omesso etc. – *La scadenza del termine non vi è nel num.* 3. *del* §. 141., *e però se ne è fatto rimarco al num.* 331.

Art. 85. L' omissione di alcuna, o di alcune delle formalità d' iscrizione non trae seco la nullità, se non in caso di pregiudizio dei terzi. – *Simil disposizione include pienamente l' Opinione XXV. esposta al num.* 364. *bis, ed è conforme al Progetto della Francese Riforma.*

Art. 90. Omesso etc. Cessa l' effetto delle iscrizioni, se non sono rinnovate avanti lo spirare di un quindennio. Nondimeno le iscrizioni dei minori, ed altri etc. ne sono dispensate fino allo spirare dell' anno, che siegue la cessazione della tutela, dell' amministrazione etc. Omesso etc. *Combina in parte col* §. 160. *e seg. per cui contraria la soppressione delle rinnovazioni, che si è proposta in Francia.*

Art. 108. Omesso etc. La prescrizione si acquista dal Debitore per riguardo ai beni che sono nelle sue mani dal tempo fissato alla prescrizione delle azioni danti ipoteca, o privilegio. Essa non si acquista dal terzo possessore che dal tempo richiesto per la prescrizione più lunga dei dritti immobiliari. Le iscrizioni prese dal Creditore non interrompono il corso della prescrizione stabilita dalla legge in favore del debitore e del terzo possessore, ma quest' ultimo può essere astretto di fornire a sue spese un titolo di recognizione dell' ipoteca a datare dalla trascrizione del suo acquisto. Ventott' anni appresso è tenuto rinnovarlo

Digitized by Google

se ancor possiede l'immobile ipotecato. – *Tal'articolo combina in genere col num. 4. del* §. 116., *ma resta più esplicito in specie circa l'inefficacia delle rinnovazioni, di cui all' Opinione XVIII. sviluppata ai num.* 237. *e* 243. *Riesce poi incommodo e duro verso i terzi possessori, contro i quali per l' interruzione dell' ipoteca basta una diffida come si è indicato alli suddetti numeri.*

Art. 113. Omesso etc. Salva ogni disposizione contraria nei titoli di credito, chi purga le ipoteche, goderà dei termini, e dilazioni accordate al debitore originario, ed osserverà quelli stipolati contro questo ultimo. Li crediti non scaduti, e non venienti, che per parte in ordine utile saranno immediatamente esigibili, dirimpetto al nuovo Proprietario, fino a questa concorrenza, e per il tutto a riguardo del debitore. *È una providenza di cui non parla il* §. 206. *ma che avvalora la conforme opinione XLI., esposta al num.* 442. *bis, e ampliata al num.* 547.

OMESSI TUTTI GLI ALTRI ARTICOLI ETC.

Fine

Digitized by Google

INDICE DELLE MATERIE

CONTENUTE NEI PARAGRAFI,
DELL' IPOTECARIO REGOLAMENTO E NELL' ELUCUBRAZIONI
DELL' AVV. GIOACCHINO CANNETTI IN AMBEDUE LI TOMI.

— Asisi 1852. Si vendono — ivi dal Tipografo Ottavio Sgariglia, e in Jesi dal prefato Autore al prezzo totale di paoli dodici.

Nota « *Le materie dei Paragrafi sono in carattere corsivo ed hanno la citazione della pagina del Tomo. Le materie dell' Elucubrazioni all' incontro sono in carattere tondo ed hanno la citazione del numero progressivo, quale fino al num.* 378. *si trova nel primo tomo, e di poi nel secondo tomo.*

AFFITTUARIO ANTICIPATE - num. 168. 503. 504.

ALBERGATORI - §. 77. *num.* 7. *pag.* 48. *tom.* 1. Il loro privilegio non si estende ai crediti antecedenti, nè si esercita sugli accessorj del vestiario personale num. 70. Comprende gli effetti dei terzi portati nell' albergo eccetto il caso di sua scienza in cui si limita al solo vitto dei cavalli 71.

ALIMENTI - SOMMINISTRAZIONE. *Quali sono privilegiati.* §. 67. *pag.* 12. *tom.* 1. Chi tiene a dozzena le persone vi è compreso num. 20. Nel privilegio sono comprese tutte le persone di famiglia del debitore num. 21. *Si ammettono solo fino a* ₹ 50. §. 68. *pag.* 12. *tom.* 1.

AMMINISTRATORI - Tutori etc. *Trascurando l' iscrizione contro se stessi sono rimossi dall' ufficio e responsabili dei danni* §. 134. *pag.* 239. *tom.* 1.

ANIMALI - *Quando sono dote di un fondo, sono soggetti all' ipoteca fino che ivi rimangono* §. 107. *pag.* 133. *tom.* 1.

ANTICRESI - Non essendo usufrutto, non si può ipotecare, ed è vinta dai creditori anteriori num. 166., ma non dai posteriori 167. Al di sotto di un novennio non forma alienazione, nè si trascrive o iscrive num. 167. 168. e 504.

ARCHITETTI, Impresarj, Capi maestri etc. - *Loro privilegio* §. 83. *num.* 1. *pag.* 56. *tom.* 1. Non hanno diritto a ritenersi l' immobile senza concessione del proprietario num. 81. Vincono li creditori ipotecarj 82. *Limitazione al privilegio degli architetti etc.* §. 84. *pag.* 70. *tom.* 1. Le somme ricevute a conto vanno imputate non sull' aumento dell' immobile, ma sul totale del credito 101. Li restauri intermedii ancora non si estendono oltre l' aumento 102. Non si dà preferenza fra un architetto iscritto e l' altro no, quan-

Digitized by Google

do questi sia in tempo utile ad iscrivere 102. *bis.* Li restauri deperiti non godono del privilegio 103. *Termine, e modo d' iscriverlo* §. 95. *pag.* 86. *tom.* 1. Gli aumenti casuali dell' immobile non aumentano il privilegio num. 121. Questo non si perde, se nel tempo utile ad iscrivere, l' immobile si vende 122.

ARTISTA - *E' compreso nel privilegio della conservazione delle cose* §. 79. *pag.* 51. *tom.* 1.

AZIONE IPOTECARIA - *Di lei effetto* §. 1456. *pag.* 210. *tom.* 2. Compete per le servitù attive alienate o redente num. 177. *bis.* Il di lei esercizio perime la facoltà di purgare 551. L' azione ipotecaria è un' azione reale 633. E' indivisibile nell' oggetto, ma divisibile nell' esercizio 634. Si conferma, che il terzo possessore non è sempre obbligato personalmente 634. *bis.* Estremi per l' esercizio dell' azione ipotecaria 635. L' estremo del credito con l' ipoteca non giova agli eredi delle donne se non è rinnovato utilmente 635. *bis.* Il terzo possessore, e l'usufruttuario si liberano da ogni azione ipotecaria dimettendo il fondo, o l' usufrutto 636. Ma se si ostinano a non dimettere sono in caso d' insufficienza tenuti personalmente 637. Persone incapaci ad alienare non possono dimettere se non con le solennità o con sentenza del tribunale 638. L' azione ipotecaria dipendente da una condizione si conserva con atti interrompenti la prescrizione 639. Un creditore ipotecario scoperto può esercitare l' azione ipotecaria 640. Questa siegue la sorte di una regiudicata 641. *Modo di esercitare l' azione ipotecaria* §. 1457. *pag.* 215. *tom.* 2. La medesima si esercita contro i chierici avanti la curia Vescovile num. 642. Si esercita contro tutt' i possessori sì del dominio diretto che utile 643. Il patto di ricompra non salva il possessore dall' azione ipotecaria 644. Questa si esercita anche contro gli acquirenti una servitù 645. Il terzo possessore ch' è erede, resta tenuto realmente, e personalmente 646. *Termine per adempire all' azione ipotecaria* §. 1458. *pag.* 216. *tom.* 2. Essa non si ritarda per le questioni pendenti sul di lei titolo num. 647. Il creditore esercente l' azione ipotecaria non dev' essere nello stesso tempo parziale detentore del fondo, o debitore parziale del titolo 648. Eccezzioni a favore del terzo possessore o del fidejussore del debitore 649. Se si tratta di dote, il pagato a conto s' imputa prima nei spillatici 650. *Conferma dell' escussione* §. 1459. *pag.* 218. *tom.* 2. Il terzo possessore avente dritti anteriori può obbligare il cre

Digitized by Google

ditore a dar cauzione oltre il decimo num. 651. *Atti esecutorj dell' azione ipotecaria* §. 1460. *pag.* 419. *tom.* 2. Può talvolta esercitarsi amichevolmente 652. Il creditore, ch' è aggiudicatario dee depositare soltanto l' eccedenza 653.

BANCHIERE - Apertura di credito num. 346. 347.

BENI capaci d' ipoteca - §. 104. *e* 101. *pag.* 115. *a* 126. *tom.* 1. L' indagine di loro proprietà nel debitore è necessaria, non che difficile num. 155. *bis. Accessorj dei beni suddetti quali sono, e loro durata* §. 107. *pag.* 132. *e* 133. *tom.* 1. La loro provisoria distrazione non li sottrae all' ipoteca 179. a 181. Nella descrizione dei beni che s' ipotecano è bene unirvi quella della loro dote 186. *bis.* L' azioni reali derivanti da dominio danno luogo ad ipoteca condizionata 174. E così li beni acquistati dai stabilimenti commerciali 176.

BENI - incapaci d' ipoteca *Loro enumerazione* §. 106. *pag.* 126. *a* 129. *tom.* 1. Le servitù attive sono incapaci d' ipoteca, ma le sono subordinate 177. *bis.* Li beni degli assenti non possono ipotecarsi che per sentenza 284.

CANCELLAMENTO ISCRIZIONI - *Si fa o col consenso o con sentenza* §. 222. *pag.* 166. *tom.* 2. Esso è consensuale o coattivo num. 573. L' ipoteca di un censo si cancella, previa surrogazione di fondo, ma non quella di un patrimonio sacro 574. Un biennio si accorda per il cancellamento 575. *Solennità per le persone incapaci ad acconsentirlo* §. 223. *pag.* 168. *tom.* 2. Li sindaci di un fallimento ne sono esenti num. 577. Li Conservatori scrutinano la capacità legale dei consenzienti 578. *Nel dissenso vi vuole una sentenza di tribunale d.* §. 223. *pag.* 168. *tom.* 2. *Modalità per i Luoghi Pii, e per l' erario* §. 224. *pag.* 169. *Titoli producenti il cancellamento consensuale* §. 225. *pag.* 170. *tom.* 2. *Simili per il cancellamento coattivo* §. 231. *pag.* 177. *a* 179. *tom.* 2. Il promesso cancellamento d' iscrizioni comprende anche le nulle num. 592. L' annullamento di un iscrizione non strascina l' annullamento del credito 593. Distinzione sul cancellamento d' iscrizioni evizionali 594. Nel dubbio si deve ordinare il cancellamento 595. Obblighi di un creditore acquirente l' immobile a se ipotecato 596. Un nuovo rendiconto non paralizza il cancellamento d' ipoteca 597. *Nel dissenso dei creditori giudica il tribunale* §. 232. *pag.* 179. *tom.* 2. Un erede dee cancellare l' ipoteche gravanti illegalmente un legato. 598. *Documenti per il cancellamento ufficiale delle iscrizioni vitalizie giudiziarie e convenzionali* §. 233. *pag.* 180. *tom.* 2. Le spese occorrenti,

Digitized by Google

se ordinarie, sono a carico del debitore, se straordinarie a carico di chi si oppone ingiustamente num. 599. *Senza documenti vi vuole una Regiudicata* §. 234. *pag.* 182· *tom.* 2. Il Conservatore non dee indagare la di lei validità in dritto num. 600. *Tribunale ch' è competente* §. 235. *pag.* 183. *tom.* 2. Quando il cancellamento dipende da azione personale, sembra competente il tribunale del domicilio del creditore num. 601. Quando l' iscrizioni sono in più ufficj sembra sia il tribunale ove sono più iscrizioni 602. *Giudizio degli arbitri dee rendersi esecutivo* §. 236. *pag.* 184. *tom.* 2. L' arbitramento non costringe i terzi, che non lo stipolarono, salvo il caso di concorso num. 603. *Documenti per il cancellamento* §. 237. *pag.* 185. *tom.* 2. Se sono condizionali, vi vuole la verifica della condizione num. 604. *Le iscrizioni cancellate più non rivivono* §. 238. *pag.* 186. *tom.* 2 Il cancellamento d' iscrizione non strascina il diritto d' ipoteca 605., salvo quando si annulla l' obbligazione da cui scaturisce 606. Si può protestare utilmente contro il cancellamento di un' iscrizione 607.

CATASTRO - Non fà piena prova num. 155. *bis* in fine.

CANCELLIERI - *Sono responsabili della iscrizione contro li tutori* §. 134. *pag.* 239. *tom.* 1.

CESSIONARIO - Non deve desistere dall' esigere li frutti sul terreno ipotecato num. 451. Vedi Rinnovamento d' iscrizioni, e Massima *XII.* *pag.* 225. *tom.* 2.

CHIESE - *Sotto il suo nome quali altri nomi si comprendano.* §. 118. *pag.* 106. *tom.* 2.

COMUNI, E PROVINCIE - *Sono assimilate all' Erario per il privilegio contro i loro debitori, ma la preferenza è di questo* §. 90. *pag.* 83. *tom.* 1. *Subingresso a chi loro paga per altri* §. 91. *pag.* 84. *tom.* 1.

COMMERCIANTE - Vedi Rivendicazione. Iscrizione in genere. Banchiere

CONDOMINO - Faciente spese nell' immobile deve iscriverle num. 81. Effetti dell' ipoteche, che v' imponesse num. 201. 202. 203. e 285. Può chiedere la riduzione delle iscrizioni all' altro condomino num. 567.

CONSERVATORI - OBBLIGHI, *Devono dare li richiesti certificati* §. 251. *pag* 199. *tom.* 2. Se riguardano la sua persona dee farsi supplire num. 618. Se i registri fossero viziosi, non hanno vigore 619. *Devono dare li certificati parziali* §. 252. *pag.* 200. *tom.* 2. Ma possono comprendervi anche le iscrizioni dubbie num. 620. Diligenze, che devo-

Digitized by Google

no usare num. 621. *Responsabilità* §. 253. *pag.* 702. *a* 203. *tom.* 2. Le iscrizioni sopravenienti fra la ricevuta degli atti trascrivibili, e le trascrizioni sono a loro carico num. 622. Discretive a favore dei medesimi 623. Devono specificar bene la qualità dell' ipoteca, e li duplici battesimali nomi dei debitori 624. Lo sbaglio de' nomi fra noi è difficile 625. Un conservatore attuale non è responsabile delle mancanze del suo predecessore num. 626. *L' omissione d' iscrizione nei certificati non pregiudica al compratore. Providenze per i creditori omessi* §. 254. *pag.* 204. *tom.* 2. Un conservatore può farsi cedere le ragioni dai creditori danneggiati num. 628. *Non può ritardare iscrizioni, o trascrizioni* §. 255. *pag.* 205. *tom.* 2. Tali ricuse o ritardi doverebbero costatarsi con un verbale notarile num. 629. *Pene relative* §. 256. *pag.* 206. *tom.* 2. La cauzione dei conservatori sembra dover durare un decennio dopo la cessazione dall' ufficio 630. e 631. *Discipline per gli ufficj ipotecarj* §. 257. *pag.* 208. *tom.* 2. *Loro dettaglio pag.* 247. *tom.* 2. Il registro delle trascrizioni resta indicato anche per rilasciarne i certificati num. 632. Vedi Tasse, ec.

CREDITORI IN GENERE - Possono esercitare tutt' i diritti, ed azioni del loro debitore num. 321.

CREDITORI, E LEGATARJ - *Privilegio* §. 83. *num.* 4. *pag.* 65. *tom.* 1. Esercitano il privilegio sul prezzo dell' immobile, quando non è distribuito num. 93. *Li creditori del defonto sono preferiti ai legatarj* §. 87. *pag.* 75. *tom.* 1. Li creditori dell' erede nò num. 111. *Termine ad ambedue per iscrivere e conservare il privilegio* §. 97. *pag.* 90. *tom.* 1. I chirografarj al più possono con l' iscrizione conservarsi semplici privilegiati sopra gli altri non iscriventi chirografarj num. 125. All' incontro li non iscritti Ipotecarj si conservano con l' iscrizione creditori ipotecarj privilegiati 125. *bis.* Tutti poi sono vinti dall' ipotecarj iscritti avanti la morte del defonto, salva qualche eccezzione 126. *Li creditori e legatarj possono giovarsi della separazione de' beni* §. 98. *pag.* 93. *tom.* 1.

CREDITORE IPOTECARIO - Se pignora li frutti raccolti e non li pendenti si considera chirografario num. 157. salvo il caso, di cui al num. 158. « Avuta la dichiarazione di purgazione può domandare l' incanto in forza della sola iscrizione 551.

CREDITORE PRIVILEGIATO - Benchè generale non può esercitare maggiori dritti del suo debitore num. 34. Chi

Digitized by Google

lo paga subentra di dritto nel suo privilegio num. 72. *ivi*. *Gli compete l' ipoteca legale* §. 119. *pag.* 197. *tom.* 1. Vedi detentori di mobili, e privilegj in genere.

DEBITORI - Stipolanti un' ipoteca effimera, s' astringono a prestarla in beni sopravenuti num. 293.

DETERIORAMENTO DEI BENI IPOTECATI - Si commette anche con l' imporvi servitù passive 177. *bis.* Vedi ipoteca convenzionale, e Massima *V. pag.* 224. *tom.* 2.

DETENTORI DI MOBILI - Aventi privilegio speciale vincono li generali num. 29. Il possesso di fatto in simil caso li rende superiori ai privilegj generali 32. Non sono tenuti assoggettare a questi li mobili, se non pagati o garantiti 33. Ma se hanno restituita la cosa, stanno al di sotto de' privilegiati generali 34. *bis.* Vedi - Privilegj su i mobili

DETENTORI D' IMMOBILI - Devono pagarne le tasse all' erario num. 113. Vedi Terzi Possessori

DEVASTAZIONE DEI BENI IPOTECATI - Gli alberi di alto fusto, benchè recisi, sono talvolta rivendicabili dai creditori ipotecari num. 182. 183. E così li materiali di una casa 185. Se poi tali oggetti sono venduti, ma non recisi, o distaccati, soggiacciono all' azione ipotecaria 186.

DIFENSORI LEGALI - Le loro spese, e patrocinj sono talvolta privilegiate num. 56. e nelle difese de' rei, sembra, che lo siano sopra il Fisco 115.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE - Non hanno bisogno d' illustrazione, atteso il decorso ventennio 652. *bis.* Si riporta il loro testo nel fine dell' elucubrazioni *pag.* 220. *e seg. tom.* 2.

DIVISIONE - Cautele da usarsi num. 145. 146. Vedi Condomino

DONANTE - Talvolta dovrebbe iscrivere le pensioni insolute oltre il triennio num. 88. *ter.*

DONNE DOTE VEDI IPOTECA LEGALE - Iscrizione Legale, e Massime II. III. e VI. pag. 224. a 226. tom. 2. Sembra, che conservino il dominio sull' eredità per la legittima, fino che non viene scritta a loro favore una dote congrua num. 246. a 250. 309. 310. La Dote qualitativa delle mogli non va iscritta num. 312.

DOTI IN GENERE - Sembra, che su i mobili vadano preferite ai chirografarj num. 138. a 140. E così su l' immobili 216.

DOTI FRUTTI - Gli alimenti delle dotande stando in luogo di frutti dotali possono garantirsi col dritto di proprie-

Digitized by Google

tà nella successione 141. Se i frutti loro dovuti sorpassano un triennio, bisognano d' iscrizione separata 453.

EFFETTO - dell' ipoteche contro i terzi possessori. Vedi terzi pessessori.

ENFITEUSI - *Dominio diretto ed utile è capace d' ipoteca, ognuno separatamente* §. 101. *pag.* 123. *tom.* 1. Se è onerosa, gli eredi devono riconoscere le ipoteche imposte dal loro autore; se lucrativa nò, ma allor devono adire l' eredità col beneficio della legge num. 169. Li creditori aventi tali ipoteche possono impedire la decadenza 170.

ENFITEUSI PADRONI DIRETTI - *Loro privilegio su i frutti enfiteutici*. §. 77. *num.* 4 *pag.* 41. *tom.* 1. Verso chi si esercita num. 58. *Detrazioni a tal privilegio* §. 80. *pag.* 51. *tom.* 1. *Loro privilegio sugl' immobili* §. 83. *num.* 2. *pag.* 59. *tom.* 1. Va iscritto soltanto quando si tratta di canoni arretrati, e di danni num. 85. *bis.* Resta vinto dai sovventori per coltura, e restauri num. 86. Li padroni diretti possono ipotecare li canoni enfiteutici num. 171.

ERARIO PUBBLICO PRIVILEGJ - *Sono enumerati a quattro* §. 88. *pag.* 77. *a* 80. *tom.* 1. Non gli resta escluso di godere anche quelli dei privati num. 112. Non sembra, che per la tassa di successione primeggi li di lei creditori ipotecarj 114. E così per le multe, e spese di giustizia li difensori de' rei 115. *Preferenza dei privilegj erariali* §. 89. *pag.* 80. *tom.* 1. Meno li tributi sembra rigorosa la di loro prelazione sopra alcuni privilegj del §. 77. num. 116. a 117 *Subingresso a chi per altri paga all' erario* §. 91. *pag.* 84. *tom.* 1. *Obbligo, e termine, che ha per iscrivere contro i condannati le multe, e spese* §. 99. *pag.* 96. *tom.* 1. *Chi si comprenda sotto nome di pubblico erario* §. 118. *pag.* 196. *tom.* 1. Vedi Massima IV. *pag.* 224. *tom.* 2.

EREDE BENEFICIATO - Può ritenere l' importo del suo credito su i beni ereditarj senza iscriverlo num. 100.

ESEMPJ: I. Di un architetto, o capo mastro muratore molestato dai creditori privilegiati generali sull' usufrutto dell' immobile restaurato num. 27. 28.

II. Di pignoratarj, giojellieri, albergatori, spedizionieri etc. molestati come sopra sugli oggetti da loro detenuti, restaurati etc. 30. 31.

III. Di un scultore contendente di esser pagato di una statua in preferenza del vetturale che l' ha portata 40. *bis.*

IV. Di un venditore di olio contendente di esser pagato in preferenza come sopra 40. *ter.*

Digitized by Google

V. Dei creditori privilegiati ch' evitano un danno, e di quei che consieguono un lucro 42.

VI. Di creditori ipotecarj, cui il Fisco pretende esser anteposto per tassa di successione del debitore 114.

VII. Di un venditore non trascrivente e non iscrivente, cui un iscritto creditore del compratore contende il prezzo dell' immobile venduto 124.

VIII. Di un coerede pagante la metà di un credito ipotecario, e pretendente l' intera libertà del fondo ipotecato 154.

IX. Di un creditore ch' avendo ipoteca insufficiente sulla proprietà, gli si rende di poi più che sufficiente per la consolidazione dell' usufrutto 159. 160.

X. Di un chirografario che vorrebbe profittare della distrazione momentanea degli oggetti accessorj di un fondo ipotecato 180.

XI. Di un debitore recidente una selva di alto fusto nell' immobile ipotecato 184.

XII. Di una prescrizione di azione personale traente seco l' ipotecaria 238.

XIII. Di un terzo possessore cui giova la prescrizione dell' obligazione del debitore anche prima del decennio 240.

XIV. Di una prescrizione di proprietà, e non d' ipoteca 241.

XV. Di una prescrizione d' ipoteca, e non di proprietà 242.

XV. Di un maschio escludente le femmine senza iscriversi contro di se la dote 249.

XVI. Di una sopravenienza di beni futuri a un debitore gravato d' ipoteca legale 255. *bis.*

XVII. Di beni ipotecati senza dominio, quale di poi sopraviene 286. *ter.*

XVIII. D' ipoteca risoluta attesa la risoluzione necessaria del dominio 288. *quat.*

XIX. D' ipoteca non risoluta attesa la risoluzione volontaria del dominio 289.

XX. Di una dotazione incongrua e collusoria fatta dai maschi escludenti alle donne escluse 311.

XXI. Di un' ipoteca dipendente da dritti casuali o misti, che si retrotrae al giorno della iscrizione 337.

XXII. Di un' ipoteca dipendente da dritti reciprocamente potestativi, e perciò avente forza non dal dì della iscrizione, ma dell' adempimento 338.

Digitized by Google

XXIII. D' ipoteca dipendente da dritti potestativi del solo debitore con la stessa risoluzione 340.

XXIV. D' ipoteca dipendente da dritti potestativi del solo creditore, ma interessanti il debitore 341.

XXV. D' ipoteca dipendente da dritti potestativi come sopra, ma senza interesse del debitore 343.

XXVI. D' ipoteca dipendente da obligazione in atto del creditore, e da dritto potestativo del debitore 346.

XXVII. Di un' ipoteca legale al di cui debitore sopravengono beni fuori del circondario, in cui resta iscritta 351.

XXVIII. Di un' ipoteca legale a favore dell' erario esistente di fatto, benchè estinta in dritto 383.

XXIX. Di un primo creditore generale eligente in un concorso particolare di perseguitare un fondo a danno del secondo creditore per favorire il terzo 418.

XXX. Simile del medesimo in un concorso generale 426. *bis.*

XXXI. Di un creditore avente due ipoteche generali per due distinti crediti 429.

XXXII. Di un creditore avente un' ipoteca generale anteriore, e una speciale posteriore per due distinti crediti 430.

XXXIII. Di un creditore avente per un istesso credito un' ipoteca speciale anteriore, e una generale posteriore 432. *bis.*

XXXIV. Di un creditore avente invece un' ipoteca generale anteriore, e una speciale posteriore 436.

XXXV. Di due compratori senza possesso, uno anteriore senza trascrizione, l' altro posteriore con trascrizione 684.

XXXVI. Di una rivendita trascritta, senz' essersi prima trascritta la vendita originaria 492.

XXXVII. Di un terzo possessore ripulsante le molestie di una dote qualitativa, perchè garantita quantitativamente 528.

XXXVIII. Di un creditore privilegiato ricusante ridurre la iscrizione 568.

XXXIX. Di un creditore trascurante di cerziorarsi, se l' immobile sul quale presta il denaro ha subito o no alcuna trascrizione. 632.

ESTINZIONE *Ipoteche - Accade in quattro modi* §. 116. *pag.* 163. 168. 171. *tom.* 1. Oltre a ciò si estinguono per fatto e causa naturale num. 219. 220. In caso d' incendio l' ipoteca resta su l' area, e su i materiali 221. Non sull' assicurazione, che và per contributo fra l' ipotecarj o chirografarj 222. Li primi possono farsela delegare o pattuire che si assicuri 224. La casa ricostrutta soggiace all' ipoteca primitiva, salvi i dritti dei sovventori 225. L' ipoteca non si

Digitized by Google

estingue se non con l' intero pagamento del debito 226. Si estingue con la compensazione, consegna e novazione volontaria, quando non pregiudichi li terzi 227. a 229. L' ipoteche estinte con la novazione non rivivono in caso di annullamento a danno dei terzi 230. Chi riceve in pagamento un' immobile può sempre opporre la sua ipoteca ai creditori posteriori 231. La rinuncia all' ipoteca può essere condizionale 233. La prescrizione di un' ipoteca convenzionale si opera in anni 40., legale in 30., n. 236. La iscrizione, e rinnovazione sembra non interrompano la prescrizione, e per interromperla và diffidato il debitore 237. Prescritta l' azione personale, lo è anche l' ipotecaria 238. Contro i terzi possessori la prescrizione ha luogo in anni 10. dal dì della notifica 238. *bis.* Al terzo possessore giova la prescrizione dell' obbligazione del debitore 240. Il medesimo può talvolta prescrivere la proprietà, e talvolta l' ipoteca 241. e 242. Sembra che con un decennio possa prescrivere li debiti condizionali ed eventuali, ma non li scadenti a lungo tempo 243. L' ipoteca di un' annua perpetua rendita non si prescrive, che con la centenaria. Nei crediti ereditarj la prescrizione sembra divisibile 244.

FIDECOMMISSI. *La loro denuncia si fà con dichiarazione all' ufficio ipotecario* §. 239. *pag.* 188. *tom.* 2. *Di Lei presentazione, e documenti* §. 240. *pag.* 190. *tom.* 2. Riserve, e cautele da farsi dall' erede gravato num. 610. *Il Conservatore trascrive la denuncia, e ne dà copia* §. 241. *pag.* 191. *tom.* 2. *Chi deve fare la denuncia* §. 242. *pag. d. tom.* 2. E' vietato dopo imporre ipoteca su i beni fidecommissarj num. 611. *bis. Conferma, e rinnovamento della denuncia* §. 243. *pag.* 192. *tom.* 2. Solennità, e circostanze per poter ipotecare li beni fidecommissarj, num. 612. *Istanze in caso di negligenza di denuncia, o rinnovazione* 244. *pag.* 193. *tom.* 2. Per la reintegrazione del fidecommisso s' iscrive ipoteca su i beni liberi del negligente 613. *Providenze del Tribunale* §. 245. *pag.* 194. *tom.* 2. Non ha sempre luogo il curatore ai futuri chiamati 613. *bis.* Riabilitazione del negligente §. 246. *pag.* 195. *tom.* 2. Il fidecommisso si aumenta anche con li miglioramenti 614. *Li terzi non restano pregiudicati dalla mancanza di denunzia* §. 247. *pag. d. tom.* 2. *Le denunzie non pregiudicano le ipoteche cautelanti l' obblighi dell' istituzione* §. 248. *pag.* 196. *tom.* 2. Il fidecommissario vita sua durante può ipotecare, ed alienare l' usufrutto 615. *Come si cancellano i vincoli fidecommissarj* §.

Digitized by Google

249. *pag.* 197. *tom.* 2. Distinzione fra i fidecommissi antichi e moderni num. 616. Un'ipoteca derivante da transazione diminuisce i vincoli fidecommissarj, num. 616. *bis.* *Motivi perchè possano cancellarsi* §. 250. *pag.* 198. Classificazione di tali motivi, e conferma, che i sostituiti non devon pagare le ipoteche irregolari num. 617. Vedi Disposizioni transitorie pag. 220. 221.

FARMACISTI - vedi spese di ultima infermità

FORNARI - *Sono talvolta privilegiati* §§. 67. 68. *pag.* 12. e 13. *tom.* 1. e num. 74. *bis.*

GENITORI - Possono ipotecare l'usufrutto dei beni dei figli, almeno per la metà num. 163. e 164.

GIUS COSTITUENDO - SUBORDINATE OPINIONI

I. Adozione del §. 248. del Codice Albertino per le ipoteche, e privilegj acquistati innanzi la decozione num. 37.

II. Privilegio su i mobili a favore del creditore pignorante sopra i chirografarj, quando il debitore non sia decotto, o prossimo a decozione 47. a 53.

III. Simile per i difensori ottenenti il ricupero di cose mobili, ed immobili 56.

IV. Dichiarazione, se il privilegio locatizio si estende anche a tutte le corrisposte a scadere 64. *bis.*

V. Esenzione della data certa ai privilegj 3. 6. 7. e 8. del §. 77. e in specie per l'albergatore 85.

VI. Ampliazione del privilegio num. I. del §. 83. anche alle riparazioni, e miglioramenti su i beni rustici 84.

VII. Limitazione del privilegio dei frutti per il venditore ad un solo triennio 88. *bis.*

VIII. Preferenza agli onorarj dei difensori sopra li privilegj dell'Erario per multe, e vitto 115.

IX. Posposizione dei privilegj fiscali del num. 1. e 3. del §. 88. in favore di alcuni privilegj dei §§. 77. e 83. numero 116.

X. Preferenza ai creditori di alimenti sopra i chirografarj 142.

XI. Preferenza ai creditori di depositi regolari dispersi dopo li privilegj generali 143. a 144.

XII. Iscrizione dell'anticresi e di ogni pagamento anticipato di affitto al pari di ogni altra alienazione di usufrutto 168.

XIII. Providenze contro i debitori demolienti le case ipotecate 185.

XIV. Minor termine ad iscrivere contro l'eredità beneficiate, ed a separare i beni 197.

Digitized by Google

XV. Validità della ipoteca convenzionale anche nei paesi ove non vi è reciprocanza 210. 211.

XVI. Cessione del rango ipotecario senza cedere il credito 218.

XVII. La indennità dell' assicurazione che possa rappresentare l' immobile 222. a 224.

XVIII. La iscrizione, e rinnovazione che non formino ostacolo alla prescrizione 238. neppure nei crediti condizionali, salvi gli atti civili interruttivi 243.

XIX. Ogni ipoteca fra laici prescritta all' istessa epoca del titolo positivo, qual' epoca per l' uno, e per l' altra si fissi ad anni 30. tanto per il debitore, che per il terzo possessore, 244. *bis.*

XX. Ogni ipoteca non più generale, ma speciale 245.

XXI. Dominio delle donne nella quota legittimaria su l' eredità maschili fino che gli escludenti non s' iscrivono contro una dote congrua 246. a 250.

XXII. Iscrizione della dote non solo contro il debitore, ma eziandio contro il marito 252. 253.

XXIII. Ipoteche legali del fisco per i contratti non ledano i dritti dei terzi 264.

XXIV. Ipoteche giudiziali si rendano da generali a speciali 265. *ter.*

XXV. Le spese nell' ipoteca giudiziale non s' iscrivano approssimativamente, ma si attenda la liquidazione 268.

XXVI. L' ipoteca convenzionale sotto a ₤ 100. possa prendersi per atto in brevetto 277.

XXVII. Facoltà d' ipotecare i beni degli assenti ad oggetto di conservarli 284.

XXVIII. Soppressione della facoltà d' ipotecare i beni futuri in caso d' insufficienza dei beni presenti 291.

XXIX. Iscrizione di tutela contro i padrigni, quando la madre non l' ha rinunciata 316. *bis.*

XXX. Iscrizione legale delle doti benchè costituite per apoca senz' ipoteca convenzionale, e quando questa vi sia, abilitazione ad iscriverne l'apoca, se si tratta di dote sotto a ₤ 100. n. 323.

XXXI. Redazione dell' iscrizione con una sola nota in un bollettario a madre e figlia, da consegnarsi la figlia all' iscrivente 324. *bis.*

XXXII. Preferenza alle non iscritte ipoteche legali sopra i chirografarj 316.

XXXIII. Indicazione della scadenza del credito nell' iscrizione 331.

Digitized by Google

XXXIV. L' iscrizione legale o giudiziale contro il debitore non avente beni stabili da prendersi nel circondario del suo domicilio 358.

XXXV. L' annullamento delle iscrizioni realizzabile solo in caso di pregiudizio del debitore, o dei terzi, ed a misura del medesimo 364. *bis.*

XXXVI. Proibizione ai collaboratori dei conservatori di redigere le note delle iscrizioni 371.

XXXVII. Prescrizione delle azioni e delle ipoteche anche dell' erario secondo il gius comune, e dei corpi morali secondo il gius Canonico 384. Limitazione analoga delle rinnovazioni ufficiali, salvi li crediti perpetui 386.

XXXVIII. Esenzione dal rinnovare le iscrizioni, quando il fondo è venduto, e convertito in prezzo 392.

XXXIX. Riunione degli ufficj ipotecarj alli catastrali 396.

XL. Surrogazione del secondo creditore speciale nel luogo del primo creditore generale 424. o almeno beneficio di escussione 425.

XLI. Provvidenze sul pagamento delle ipoteche in ritardo o di dubbia riuscita 442. *bis.*

XLII. Inutilità delle iscrizioni dei frutti dopo seguito l' oppignoramento degl' immobili 458.

XLIII. Limitazione degli accessorj di frutti e danni nelle iscrizioni ad un quinto del capitale 460.

XLIV. Facoltà di trascrivere i legati qualitativi d' immobili con l' esibita del testamento 462.

XLV. Efficacia delle trascrizioni, e iscrizioni che ne dipendono, sebbene il venditore, o compratore siano decotti 474. a 477.

XLVI. Inefficacia totale della trascrizione, se non si notifica ai debitori iscritti 483. 484.

XLVII. Efficacia dei §§. 189. e 190. indistintamente per tutti li terzi sì nei crediti, che nelle compre, 482., 491.

XLVIII. Inefficacia della trascrizione di una rivendita, non preceduta dalla trascrizione delle anteriori vendite, o non supplita con la loro menzione 492.

XLIX. Providenze, onde non si paghino innanzi tempo li crediti infruttiferi, o di frutto modico 547.

L. Facoltà ai fidejussori di sovra imporre il decimo 553.

LI. Stima dei miglioramenti dell' immobile dimesso, o tolto, prima della vendita all' incanto 557.

LII. Liberazione degl' immobili venduti all' asta da ogni successiva questione di proprietà 561. 562.

Digitized by Google

LIII. Efficacia delle citazioni di chi purga le ipoteche anche contro li privilegiati generali 566. *bis.*

LIV. Riduzione delle iscrizioni anche per i privilegj 568.

LV. Riduzione delle iscrizioni speciali comprendenti beni futuri, quando sono sopravenuti in eccedenza 588.

GONFALONIERE: Non è soggetto ad ipoteca legale se maneggia momentaneamente li denari del Comune num. 261.

GRADUAZIONE - VEDI ORDINE

IPOTECA IN GENERE - *Sua essenza e indivisibilità* §. 103. *pag.* 109. *e* 112. *tom.* 1. Non toglie il possesso del fondo al debitore num. 147. ma dà al creditore un' azione reale 148. ed una preferenza 149., minore però dei privilegj 150. E' un' accessorio dell' obbligazione, ma può convenirsi in di lei precedenza 151. L' ipoteca è indivisibile legalmente, non fisicamente 152. E perciò vi si può rinunciare 153. Si veda Beni capaci e incapaci d' ipoteca. *Derivazione dell' ipoteca* §. 108. *pag.* 139. *tom.* 1. Si distingue in legale, giudiziale, e convenzionale, e non si può confondere, num. 187. E però la giudiziale serve solo di sussidio alla convenzionale 188. 189. Analogia fra le antiche, e moderne ipoteche 190. Non si possono stipolare ipoteche generali 191. *Le ipoteche generali antiche non iscritte avanti il* 6. *Luglio* 1816. *sono estinte* §. 264. *pag.* 22. *tom.* 2. L' ipoteche in caso di permuta colpiscono due fondi 192. *Inefficacia delle ipoteche in caso di decozione* §. 109. *pag.* 142. *tom.* 1. Ciò però non ha luogo contro i terzi non trascritti possessori num. 194. E molto più se invece del debitore fosse decotto il terzo possessore 195. Si può prender ipoteca contro l' eredità beneficiate, non contro le giacenti 196. 197. *Le ipoteche sono resolubili come il dominio, eccettuato il caso di lesione* §. 110. *pag.* 147. *a* 152. *tom.* 1. Si risolvono quando una successione o donazione si annulla per causa necessaria e non volontaria, e perciò i creditori han dritto ad intervenire in tali giudizj num. 198. e 199. Si risolve eziandio quando acçade la ricompra 200. L' ipoteca speciale imposta da un coerede siegue la sorte della divisione 201. La generale poi si restringe alla porzione toccatagli. Li creditori han dritto d' intervenire nelle divisioni 202. 203. Un comproprietario può ipotecare solo la parte congrua al suo dominio 285. *Limitazioni sull' ipoteche contratte all' estero* §. 112. *pag.* 155. *tom.* 1. Sono valide con l' atti, e forme di quei luoghi 208. a 209. In caso di non reciprocanza pure l' ipoteca convenzionale potreb-

Digitized by Google

be ammettersi 210. *L' ipoteca si estende alli aumenti del fondo* §. 113. *pag.* 158. *tom.* 1. Le parti dei semoventi addetti ai fondi ipotecati si accrescono alli stessi in due soli casi num. 212., e *bis*. Li miglioramenti nell' immobili ipotecati se fatti con borsa altrui non si accrescono all' ipoteca 213. La riunione di altri fondi con l' ipotecato non equivale all' accrescimento, e una perizia li distingue 214. 215. *L' ipoteca prende efficacia dal giorno della iscrizione* §. 114. *pag.* 161. *tom.* 1. *L' ipoteca deve cedersi col credito* §. 115. *pag.* 162. *tom.* 1. La cessione del rango sembra potersi fare senza il credito num. 217. Vedi Estinzione, Cancellamento. Riduzione.

IPOTECA LEGALE - *Si accorda alle donne, alle mogli, ai pupilli etc. all' erario, Chiese, Luoghi Pii etc.* §. 117. 118. 119. *pag.* 182. *a* 195. *tom.* 2. Deve presso noi latamente interpetrarsi num. 245. Le donne non restano escluse dalla proprietà di legittima sull' eredità paterna se non quando i maschi s' iscrivono contro una dote congrua 247. a 250. Alle mogli compete l' ipoteca legale non solo contro i debitori della dote, ma anche contro il marito dal giorno però del matrimonio 251. a 253. L' ipoteca della Dote si estende anche agli accessorj 254., e ad ogni immobile futuro stante anche per poco tempo in dominio del marito 255. *bis*. Un tutore di fatto resta soggetto all' ipoteca legale 256. Non però quando vi è un tutore di dritto 257. La tutrice prendendo nuovo marito resta con questo soggetto alla ipoteca legale *ivi*. I creditori di un' eredità beneficiaria non possono prevalersi dell' ipoteca legale concessa ai minori contro i tutori 258. Questi ultimi vi sono soggetti solidalmente anche per i debiti particolari. L' ipoteca legale non si pattuisce 259. Li sorveglianti degl' impiegati pubblici non vi sono soggetti 260. E neppure quei che maneggiano momentaneamente li denari pubblici 261. e 262. Vedi Gonfaloniere. Le sicurtà degl' impiegati non han diritto a legale ipoteca 263. L' ipoteche legali del fisco per i contratti non dovrebbero ledere i privilegi dei terzi 264. Chi contrae con le comuni non vi è soggetto 264. *bis*

IPOTECA GIUDIZIALE - *Come si produca* §. 120. *a* 124. *pag.* 198. *a* 205. *tom.* 1. Una sentenza generica dà luogo ad ipoteca giudiziale con valuta approssimativa num. 266. Sentenza per rendimento di conti sembra dia luogo ad ipoteca giudiziale 267. Essa comprende la sola sorte, e le spese, e in caso di appello neppur queste, per le quali, e

Digitized by Google

per le ulteriori bisogna nuova iscrizione 268. Circostanze, che danno luogo o nò all' ipoteca giudiziale 269. Questa siegue la sorte della Regiudicata 270. La sospensione del dritto d' ipoteca può talvolta esser tolto 272.

IPOTECA CONVENZIONALE - *Modi di stabilirla* §. 125. *pag.* 206. *a* 208. *tom.* 1. Nel contratto di vendita può stabilirsi per scrittura privata num. 277. Ogni atto privato ratificato avanti notajo stabilisce ipoteca 278. Un mandatario di scrittura privata può con istrumento stabilire ipoteca 279. Concessa per una conduzione non si estende ad una riconduzione tacita 280. *bis.* *Qualità, ed estensione dell' ipoteca convenzionale* §. 126. *pag.* 209. *a* 220. *tom.* 1. Non può stipolarsi un' ipoteca generale num. 282. Quando la convenzionale abbraccia tutt' i beni presenti, se ne preterisce la designazione 283. La sopravenienza di dominio non rende valida l' ipoteca anteriormente contratta dirimpetto ai terzi 285. *bis.* Modificazione quando li terzi fossero tutti creditori del divenuto padrone 286. *ter.* 287. Può costituirsi talvolta ipoteca condizionata alla sopravenienza di dominio 288. Ed anche se vi ha un titolo dubbio 288. *bis.* Si conferma dipendere la validità delle ipoteche intermedie dalla causa della risoluzione 288. *ter* a 289. La descrizione de' confini dell' immobile ipotecato dev' esser sommaria 289. *bis.* Condizionata efficacia dell' ipoteca su i beni futuri §. 127. *pag.* 220., *e* §. 128. *pag.* 223. *tom.* 1. Anche un fidejussore può stipolarla 290. Non possono designarsi li beni di una futura successione, ma comprendersi genericamente ad altri, sì 292. L' ipoteca legale si può confermare convenzionalmente 294. *bis.* Distinzione di quando occorrano nuove iscrizioni su i beni futuri 294. *bis.* *Providenze in caso di deperimento, o deteriorazione dell' immobile dato in ipoteca* §. 129. *pag.* 224. *tom.* 1. La prova deve farsene dal creditore num. 295. 296. A suo danno perisce il fondo censito, salva la colpa del debitore 291. Il disposto dal §. 129. non è applicabile ai beni futuri 298. Distinzione di quando il creditore, o debitore possono scegliersi l' alternativa della pena 299. Se l' insufficienza dei beni è originaria, non vi è luogo a supplemento 300. Se li beni dichiarati liberi di gravami si riconoscono da poi che lo sono, vi è luogo a ripetizione del credito o a prestazione d' ipoteca 301. E così in caso di deterioramento il venditore, che dette dilazione al prezzo 301. *bis.* in tali due casi se il debitore è insolvibile, può supplire con ipoteca su i be-

Digitized by Google

ni futuri 302. Inefficacia dell' ipoteca convenzionale per mancanza di formalità 303.

IPOTECHE CONSERVAZIONE - *Si ottiene con l' iscrizione* §. 131. *pag.* 229. *tom.* 1. L' obbligo d' iscrizione principiò nei Dipartimenti Romani il 1. Agosto 1809. (*) L' ipoteche non iscritte non sono preferibili ai chirografarj 304. Il creditore non iscritto può perseguitare il fondo ancor esistente presso il debitore, e talvolta anche lo sciente compratore 305. Chi ha un dominio risolubile, puó iscrivere li altri suoi diritti 306. Vedi Iscrizione.

IPOTECHE ORDINE - Vedi Ordine.

IPOTECHE LIBERAZIONE - Vedi Modo.

ISCRIZIONE D' IPOTECA QUALUNQUE - *Ufficio, ove si fà* §. 140. *pag.* 245. *tom.* 1 In caso di variazione de' suoi limiti, è presa di nuovo in quello, in cui sono situati i beni 320. *Modalità, e documenti per far l' iscrizione* §. 141. *pag.* 246. *a* 248. *tom.* 1. Un creditore può iscrivere per il suo debitore num. 321. L' iscrizione può esser valida anche senza l' esibita dell' atto 322. Le persone incapaci ad ipotecare non lo sono ad iscrivere 322. *bis.* L' iscrizione presa dai sindaci di un fallimento non giova ai chirografarj 323. Le doti convenute con ipoteca speciale non s' iscrivono senz' istromento. Le convenute senza, sì 323. *bis. Modalità per far l' iscrizione* §. 142. *pag.* 249. *a* 253. *tom.* 1. Non è nulla la iscrizione fatta da un conservatore senza note num. 324. E così la loro scrittura in carta libera 321. *bis.* Le note non han bisogno di data 325. Difettose circa il creditore non annullano l' iscrizione 326. a 327. Per l' iscrizione di un ipoteca ratificata vi vogliono e l' atto primitivo, e la ratifica 328. Il difetto nella nota di data del titolo, o del notaro non vizia la iscrizione 329. Il difetto della causa di credito sembra di sì 330. E' indispensabile nelle note l' ammontare dei capitali, e loro accessorj 331. Così l' enunciativa degl' immobili, salvo uno sbaglio di poca entità 334. *Cautele per l' iscrizioni eventuali* §. 143. *pag.* 254. *tom.* 1. L' ipoteche dipendenti da dritti casuali o misti hanno forza dal giorno della iscrizione num. 336. a 337. *bis.* Quelle dei dritti reciprocamente potestativi dal dì dell' adempimento 338. E molto più se li dritti potestativi sono del solo debitore 339. *bis.* All' incontro se essen-

(*) *Nelle Legazioni principiò il* 1. *aprile* 1806. *Nelle Marche il* 1. *Luglio* 1809.

Digitized by Google

do del solo creditore interessano poi anche il debitore, l' ipoteca si retrotrae al dì dell' iscrizione 340. *bis.* Ma senza tal interesse, nò 342. Riepilogo 344. Li contratti da una parte obligatorj in atto, e dall' altro potestativi si retrotraggono al giorno dell' iscrizione 345. a 347. *Facilitazione circa l' iscrizione di alcune ipoteche* §. 144. 145. *pag.* 265. *a* 268. *tom.* 1. Un' iscrizione sopra tutti i beni esistenti in una comune esenta dal designare i confini num. 348. All'incontro un' ipoteca legale ridotta convenzionale nò 349. Se al debitore d' ipoteca legale iscritta in un circondario sopravengono beni fuori del medesimo, conviene iscrivere nell' ufficio, ove sono sopravenuti 350. a 352. *Modo d' iscrivere contro un defonto, e contro eredi* §. 149. *pag.* 271. *tom.* 1. Avvertenza sull' iscrizione agli eredi prima della voltura catastrale num. 359. *Iscrizioni contro l' erario si autorizzano da Monsig. Tesoriere* §. 150. *pag.* 273. *Nullità sostanziali delle iscrizioni* §. 151. *ivi* « La designazione del debitore è indispensabile num. 361. Non così il nome del padre, o dell' impositore di un censo, il qual' ultimo però è necessario nell' iscrizioni contro il terzo possessore 362. L' iscrizione regge soltanto contro gli eredi nominati 363. La nullità per mancanza di qualità d' ipoteca sembra acerba 364. *bis.* Vedi Massima IX. *pag.* 225. *tom.* 2.

ISCRIZIONE D' IPOTECA LEGALE - *Persone obbligate a farla per le dotande, e pena in caso di negligenza* §. 132. *pag.* 232. *tom.* 1. Si conferma il dritto di proprietà nelle donne sulla successione fino all' iscrizione della dote num. 308. La di lei congruità dev' essere fissata dal giudice 309. 310. *Persone obbligate ad iscrivere per le mogli* §. 133. *pag.* 235. *tom.* 1. Si conferma che l' iscrizione và presa contro i mariti anche per le doti non numerate 312. 313. Varie opinioni su i spillatici non capitalizzati nell' istromento nuziale 314. Li spillatici decorrenti fino ad un triennio sembrano compresi nell' iscrizione dotale; gli ulteriori bisognano d' iscrizione separata 315. *Persone obbligate ad iscrivere per i pupilli, minori e interdetti* §. 134. *pag.* 239. *tom.* 1. Si conferma l' opinione di prelazione d' ipoteche legali sopra li chirografarj 316. *L' iscrizione legale può richiedersi dai parenti* §. 135. *pag.* 231. *tom.* 1. Dovrebb' esserne incaricato anche il Fiscale 317. *Per le Chiese, ed i luoghi Pii si fà dagli amministratori* §. 136. *pag.* 242. *tom.* 1. Vedasi « Disposizioni transitorie §. 265. *pag.* 223., *e la Massima VII. pag.* 225. *tom.* 2. Per l' erario si fa dal Commissario Came-

Digitized by Google

rale §. 137. *ivi*. *L' ipoteca legale fra persone private per convenzione, o autorizzazione può ridursi speciale* §. 138. *pag.* 243. *tom.* 1. *Ma non può evitarsi o l' una o l' altra* §. 139. *pag.* 244. *tom.* 1.

ISCRIZIONE D' IPOTECA GIUDIZIALE - *Titolo per iscriverla* §. 146. *pag.* 268. *a* 270. *tom.* 1. Se la sentenza riguarda un pagamento futuro, non può iscriversi, che dal giorno della di lui scadenza num. 354. E' valida l' iscrizione di una sentenza di Magistrato incompetente 355. *L' appello da una sentenza non impedisce la di lui iscrizione* §. 147. *pag.* 270. *tom.* 1. *ma un decennio, sì* §. 148. *pag.* 271. *tom.* 1. Quando il debitore non possiede stabili, l' iscrizione giudiziaria, o legale si prende nel circondario, ov' è domiciliato num. 358.

ISCRIZIONI RINNOVAZIONE - Vedi Rinnovazioni.

ISCRIZIONI *Durata* §. 160. *tom.* 2. *pag.* 1. *Delle donne, mogli e minori* §. 161. *tom.* 2. *pag.* 4. Il termine accordato a rinnovarle non sembra paralizzato dallo stato di decozione dei debitori num. 382. *Durata delle iscrizioni dell' erario, e corpi morali* §. 162. *tom.* 2. *pag.* 5. Queste ultime non restano estinte col mezzo della prescrizione num. 384.

ISCRIZIONI - Riduzione, e Cancellamento. Vedansi queste due parole.

LEGATARIO PRIVILEGIO - Il Legatario di un' immobile può esercitare direttamente la sua azione reale num. 97. Di somme, o di mobili, nò 98. Di prestazione di fatti ha azione solidale contro tutti gli eredi 98. *bis.* Di canoni, e prestazioni su i fidecommissi non dà luogo a privilegio, ma su i beni liberi, sì 99. Può inibirsi dal testatore che iscriva 127. Il legato qualitativo non va iscritto, ma trascritto mediante l' esibita del testamento 97. 128. e 462. Vedi Creditori di un defunto.

LEGITIMARIO - Avendo dritto di dominio su l' eredità non ha bisogno d' iscrizione 95.

LOCATORI - §. 77. *num.* 5. *pag.* 42. *tom.* 1. Se si fa dare un pegno, o una fidejussione perde il privilegio, se non lo ha riservato num. 59. L' esercita su li subaffittuarj ratatamente, ma non su l' ospiti, salvi li danni 60. Gli oggetti momentaneamente esistenti nell' immobile locato non sono colpiti dal privilegio. Se permanentemente, sì num. 60. *bis.* Sembra austera la comprensione del denaro, cambiali, e gioje 61., salvo che formino negoziato 62. Li bestiami dei terzi restano colpiti dal privilegio del locatore 63. *bis.* Nei fondi rustici si estende ai frutti pendenti anche per i

Digitized by Google

danni 64. Il privilegio è esercibile anche alle corrisposte da scadere 65.

LUOGHI PII - *Un tal nome quali altri nomi comprenda* §. 118. *pag.* 196. *tom.* 1. Vedi Ipoteca Legale, Iscrizione legale e Disposizioni transitorie pag. 222. num. 223. *tom.* 2.

MAGISTRATI - Possono di ufficio ordinare la restaurazione di una casa num. 80.

MASSIME - Addizionali pag. 224. tom. 2.

MERCANTI RIPALI - §. 77. *num.* 1. *pag.* 30. Il loro privilegio si estende alle sole merci provenienti dai porti, num. 44. *Limitazione generica* §. 78. *pag.* 50. *tom.* 1.

MERCEDI - delle persone di Servizio. *Limitazione di tempo al loro privilegio* §. 66. *pag.* 2. *tom.* 1. Il Varj codici l' estendono sopra il semestre num. 18. Li giovani di negozio non vi sono compresi, 19. *Si ammette il privilegio solo fino ai* ₤ 50. §. 68. *pag.* 13. *tom.* 1.

MODO - di render libera la proprietà dalle ipoteche. *Facoltà di ciò nei terzi possessori* §. 204. *pag.* 139. *tom.* 2. Anche se avessero rivenduta una parte dell' immobili num. 545. *bis.* La purgazione delle ipoteche non può evitarsi da qualunque ipotecaria riforma 545. *ter. Atti primordiali* §. 205. *pag.* 141. *tom.* 2. La denuncia della trascrizione và fatta ai creditori iscritti tanto contro l'ultimo che antecedenti possessori 546. *Deposito della somma convenuta, ed atti relativi* §. 206. *pag.* 142. *tom.* 2. Non vi si possono far detrazioni 547. *Atti in caso d' insufficienza di somma* §. 207. *pag.* 143. *tom.* 2. La denuncia basta, che contenga un prezzo complessivo num. 548. a 549. Dovrebbe menzionare anche il quantitativo dei frutti 550. *Termini utili per la denuncia, e pubblicità* §. 208. *pag.* 245. Introdotta l' azione ipotecaria, non si paralizza con la purgazione d' ipoteche 551. *Offerte maggiori dei creditori* §. 209. *pag.* 146. *tom.* 2. La cauzione dell' offerente non dev' esser rigorosa. Il fisco non da cauzione 552. *Se mancano offerte, la vendita è definitiva* §. 210. *pag.* 148. *tom* 2.. Può però impugnarsi per simulazione di prezzo num. 554. *Modalità della vendita per incanto* §. 211. *pag.* 149. *tom.* 2. Può eseguirsi in lotti separati 555. *Un creditore rinunciante non impedisce la vendita* §. 212. *pag.* 150. *tom.* 2. *Obblighi del compratore all' incanto* §. 213. *pag.* 151. *tom.* 2. Egli deve cerziorarsi se la notifica si fece a tutt' i creditori iscritti num. 558. *Facilitazioni per l' acquirente o donatario che si mantengono in possesso* §. 214. *pag.* 152. *tom.* 2. Il do-

Digitized by Google

nante non è tenuto ad alcun' obbligo verso il donatario §. 559. *Il fondo venduto all' incanto resta libero da ipoteche* §. 215. *pag.* 153. *tom.* 2. ma non dalle questioni di proprietà 560. Il valore della proprietà perduta è ripetibile solo dal debitore *ivi*. *Formalità posteriori* §. 216. *pag.* 156. *e* 157. *tom.* 2. Se non si adempiono, la subasta e vendita sono nulle num. 563. Il debitore conserva il dominio del fondo sino alla vendita 564. *Il consenso solo di tutt' i creditori sottrae il fondo, ch' è pegno pretorio all' incanto* §. 218. *pag.* 158. *tom.* 2. Fino ch' è pegno pretorio validamente il venditore iscrive il credito del prezzo 565. E ciò anche in caso di non fatta rinnovazione 565. *bis. Effetti delle adempite, o inadempite formalità* §. 219. *pag.* 160. *tom.* 2. Pur non ostante il loro adempimento il compratore può restar esposto ai privilegj generali 566.

MODULE - d' iscrizioni, e trascrizioni etc. *pag.* 265. *tom.* 2.

MOLINI - *fissi, e struttili capaci d' ipoteca - Fluviatili, nò* §. 105. *pag.* 126. *tom.* 1.

NOTARI - OBBLIGO *d' iscrivere a favore delle donne le doti investite* §. 132. *pag.* 232. *tom.* 1. *Simile a favore delle mogli contro i mariti* §. 133. *pag.* 235. *tom.* 1. *Simile a favore dei pupilli etc.* §. 134. *pag.* 239. *tom.* 1. Sembra, che devono iscrivere contro i mariti anche in caso di dote non numerata num. 312. Nella stipolazione delle ipoteche sulle case, dovrebbero cautelare l' assicurazione, e il di lei premio a favore del creditore num. 222, a 224. Nella descrizione dei fondi ipotecati dovrebbero enunciare anche gli oggetti, e i semoventi che ne formano la dote 186. *bis.* Vedi Ipoteca - Iscrizione - Privilegio.

ORDINE FRA LE IPOTECHE - *Il pagamento dei creditori siegue l' ordine delle iscrizioni* §. 178. *pag.* 29. *tom.* 2. E però non si deve aver riguardo alle qualità delle ipoteche num. 415. Ma deve evitarsi ogni assurdo delle generali con e speciali 417. Mezzi proposti e vigenti in Francia per evitare che in un concorso particolare un creditore generale possa rendere insoluto il secondo creditore, e render sodisfatti li posteriori 418. a 420. Il meno incongruo sembra, che il secondo creditore paghi il primo, ed ottenga il subingresso 421. a 423. Sarebbe desiderabile, che il Legislatore concedesse il subingresso di ufficio 424. Meglio di tutto poi sarebbe la escussione, ovvero il rinvio del generale creditore sui beni ipotecati al creditore più posteriore 425. Nei concorsi generali l' ordine è più facile 426.

Digitized by Google

La S. Ruota nei medesimi non cura la provenienza del denaro dei fondi ipotecati, ma gradua sul medesimo ogni sorta d' ipoteche secondo l' ordine di data 427. Eccezione per il caso che il denaro del fondo specialmente ipotecato al secondo creditore non basti 427. *bis.* Quando un creditore per due distinti crediti ha due diverse ipoteche generali, ovvero una generale anteriore, e una speciale posteriore, non si può limitare il suo esercizio e scelta, perchè collegata al suo interesse 428. a 431. L' avente per uno stesso credito contemporanea ipoteca generale, e speciale, deve prima escutere quest' ultima 432. All' incontro se ha un' ipoteca speciale anteriore, e una generale posteriore, deve prima esercitare la speciale, salva la cauzione da prestarsi dai posteriori creditori in caso d' insufficienza di prezzo 433. Il rinvio del creditore all' esercizio della speciale non ha luogo, quando introvertesse l' ordine degl' intermediarj creditori speciali 434. Infine se, sempre per lo stesso credito, uno ha un' ipoteca generale anteriore, e una speciale posteriore, può esercitare quale delle due più gli conviene 436. Riepilogo 437. Providenze adottabili nella graduazione dei creditori vitaliziati 439. a 440. Li fondi censiti, se compresi nel concorso, rendono il censo esigibile, altrimenti il creditore si rinvia al fondo speciale 441. Providenze per la graduazione dei debiti condizionali, eventuali e indeterminati 442. Simili per le persone incapaci a ricevere il prezzo delle ipoteche 443. Il cessionario di una porzione di credito ipotecario và pagato in preferenza del cedente, che vi rappresenta un' altra porzione 444. *Le ipoteche iscritte in un' istesso giorno sono di grado eguale, non ostante la priorità dell' ora* §. 179. *pag.* 59. *tom.* 2. Nelle antiche ipoteche iscritte in termine utile, non si attende l' epoca della iscrizione, ma della convenzione 446. Le iscrizioni dei privilegj sebbene eguali in nascita, e in data alle iscrizioni delle ipoteche, vanno a queste preferite 447. Si eccettua il caso che i privilegj siano divenuti ipoteche legali 447. *bis. Li creditori di egual grado si pagano per contributo* §. 180. *pag.* 62. *tom.* 2. Non altera l' egualità la priorità di menzione nell' istromento 448. L' ipoteca convenuta, e non iscritta non forma priorità fra i creditori non iscritti, nè dà loro prelazione su i chirografarj 449. Li creditori esercenti un' azione ipotecaria del debitore, ne godono per contributo 449. *bis. Gradi per i frutti dalle ipoteche* §. 181. *pag.* 61. *e* 66. *tom.* 2. La egualità di grado per i frutti

Digitized by Google

è attribuibile ad ogni triennio 450. *bis*. Li frutti dei vitalizj sorpassanti il triennio vanno iscritti 451. *bis*. Li frutti compensativi dei venditori non han bisogno d' iscrizione separata fino al decennio 452. Li frutti, oltre il triennio, delle ipoteche legali s' iscrivono separatamente 453. Non così li frutti di una iscritta evizione, e forse anche dei legatarj, e creditori di una successione 454. Dopo convocato un concorso generale si sieguono ad iscrivere li frutti fino al giudizio di graduazione 455. 456. *Grado per ogni sorte di spese* §. 182. *pag.* 71. *tom.* 2. Queste non han bisogno d' iscrizione separata 459.

PARAGRAFI dell' attuale Regolamento Legislativo e Giudiziario che hanno relazione al Regolamento ipotecario *pag.* 226. *tom.* 2.

PEGNO GIUDIZIALE - Su i mobili, eccetto il caso di concorso, dovrebbe primeggiare i chirografarj num. 47. a 52.

PERMUTE, e dazioni in pagamento. Sono comprese nel privilegio del venditore num. 91. *bis*.

PERSONE - *Incapaci ad ipotecare convenzionalmente* §. 3. *pag.* 154. *tom.* 1. Esse non possono rinunciare all' ipoteca, o privilegio num. 232. Li minori esercenti la mercatura ne sono eccettuati. Ogni persona poi, benchè incapace è soggetta alle ipoteche legali e giudiziarie 206.

PIGNORATARJ - Sembra, che primeggino anche li privilegj generali, quando hanno il pegno in mano num. 45., Se lo hanno restituito perdono ogni privilegio 46. Il loro privilegio sembra ristretto alla somma originaria e non alle successive 46. *bis*.

PRELAZIONE - Non ha bisogno d' iscrizione num. 307.

PRESCRIZIONE - Può sempre interrompersi a norma del gius comune num. 379. Vedi - Ipoteche Estinzione.

PRIVILEGI IN GENERE - *Loro essenza* §. 60. *pag.* 1. *tom.* 1. Sono stabiliti dalla causa e non dal tempo num. 1. Le parti non possono convenire privilegj, ma possono rinunciarvi num. 2. *Dove restano costituiti* §. 61. *pag.* 2. *tom.* 1. *Quando sono inefficaci* §. 72. *pag.* 22. *tom.* 1. Li privilegj generali non restano paralizzati dalla decozione del debitore num. 36. Li privilegj su i mobili sì, ed anche quei su l' immobili, eccettuati l' iscrivibili in termine utile 37. e 38.

PRIVILEGJ - *sopra beni mobili, e immobili*. *Se n' enumerano cinque* §. 62. *pag.* 3. *tom.* 1. Si chiamano privilegj generali num. 5. Talvolta possono restar vinti dai privilegj speciali 6. *L' ordine dei privilegj generali determina la pre-*

Digitized by Google

ferenza, e si esercita su i mobili. In difetto su gl' immobili §. 69. *pag.* 13. *tom.* 1. Li creditori generali, che non si fanno pagare su i mobili, sembrano inammissibili a farsi pagare su gl' immobili 24. Quando li beni mobili, ed immobili sono presso il debitore, i privilegj generali vincono i speciali. Diversamente nò 26. a 28.

PRIVILEGJ - *ordine fra loro e preferenza* §. 73. *pag.* 24. *tom.* 1. Non ostante nei privilegj su i mobili può accadervi conflitto, quale si risolve con il possesso num. 40., o col negare di arricchirsi a danno altrui 40. *ter.* Il migliorante la cosa si assimila al conservatore della cosa 41. *Li privilegiati di egual grado si pagano per contributo*, §. 74. *pag.* 28. *tom.* 1. Potrebbe aversi un riguardo a chi perde sopra chi lucra, num. 41. *bis.* L' anteriorità fra i cessionarj di un privilegio non dà preferenza 42. *bis.*

PRIVILEGI SU I MOBILI - *Non li sieguono appo il terzo* §. 70. *pag.* 17. *tom.* 1. Vedi Detentori di mobili. *Si enumerano ad otto li privilegj su i mobili.* §. 77. *pag.* 30. 31. 39. 41. 44. 46. 48. 49. *tom.* 1. *Devono aver scrittura, e data certa* §. 81. *pag.* 53. *tom.* 1. *Non s' iscrivono* §. 94. *pag.* 86. *tom.* 1.

PRIVILEGJ SUGL' IMMOBILI - *Quali beni ne sono capaci* §. 71. *pag.* 21. *tom.* 1. *Tali privilegj si enumerano a quattro* §. 83. *pag.* 56. a 65. *tom.* 1. *Iscritti in termine utile rimontano alla nascita, e non sono pregiudicati da iscrizioni, alienazioni, e trascrizioni intermedie* §. 100. *pag.* 96. *tom.* 1. Il privilegjo del venditore non avendo termine fisso all' iscrizione, sembra possa iscriversi in ogni tempo num. 131. *bis.* e 132. *Li privilegj non iscritti in termine utile si ritengono ipoteche legali* §. 101. *pag.* 99. *tom.* 1. Quando si è espressamente dal venditore convenuta la riserva di dominio, l' iscrizione sembra inutile num. 135. Il vitaliziante non riservatario di dominio deve iscrivere 136.

PRIVILEGJ DEI BASTIMENTI - *Sono regolati dalle leggi commerciali* §. 76. *pag.* 30. *tom.* 1.

PRIVILEGJ CONSERVAZIONE - *La iscrizione, o trascrizione li conserva* §. 92. *pag.* 85. *tom.* 1. *Come si eseguisce la prima* §. 93. ivi *tom.* 1. *Quali privilegj sugl' immobili abbisognano d'iscrizione* §. 94. 95. 96. e 97. *pag.* 86. *a* 90. *tom.* 1. *La trascrizione della vendita conserva il privilegio del venditore d.* §. 96. *pag.* 88. *tom.* 1. Vedi venditore d' immobili. *Privilegio dei creditori e legatarj si conserva eziandio con la separazione dei beni* §. 98. *pag.* 93. *tom.* 1.

Digitized by Google

PRIVILEGI ESTINZIONE - §. 75. *pag.* 29. *tom.* 1.

RIDUZIONE DELLE ISCRIZIONI - *Ha luogo quando sono eccedenti* §. 220. *pag.* 163. *tom.* 2. Nei privilegj sembra che mai abbia luogo num. 568. *Misura dell' eccedenza* §. 221. *pag.* 165. *tom.* 2. Il valore catastrale si presume la metà del valore reale dell' immobile num. 569. Non è ammissibile la riduzione sopra un fondo solo 570. Accessorj da calcolarsi per ridurre 572. *Vedasi cancellamento fino al* §. 224. *La riduzione può ordinarsi di ufficio* §. 226. *pag.* 171. *tom.* 2. Chi ha convertita l' ipoteca legale, o giudiziale in convenzionale non ha luogo a ridurre 583. Il solo debitore può domandare la riduzione 584. *Ai tribunali è rimesso l' eccesso delle iscrizioni* §. 227. *pag.* 172. *tom.* 2. Una valuta alta in derrate non dà luogo a riduzione 585. *Per l' iscrizioni convenzionali determinate vi vuole un pagamento* §. 228. *pag.* 173. *tom.* 2. Un pagamento parziale riduce le iscrizioni anche dei censi num. 586. L' ipoteche convenzionali indeterminate si possono ridurre 589. *L' iscrizione generale su di un sol fondo si riduce quando contiene porzioni separate* §. 229. *pag.* 175. *tom.* 2. *Riduzioni delle ipoteche antiche* §. 266. *pag.* 223. *tom.* 2. Al venditore incombe la restrizione delle ipoteche gravanti il fondo venduto, ed altri invenduti num. 590. *Elementi per determinare la riduzione* §. 230. *pag.* 176. *tom.* 2. Vedasi Cancellamento dal §. 234. fino a §. 238.

RIFORME IPOTECARIE - Incongrue, e inadottabili num. 204. 371. *bis.* 416. 545. *ter.* 553. 563. Eseguibili - Vedasi Gius Costituendo. Nuova Riforma Belgica *pag.* 283.

RINNOVAZIONI DELLE ISCRIZIONI - Vantaggi dell' interruzione di prescrizioni sopra le rinnovazioni num. 379. *Quelle dell' ipoteche legali pubbliche e private si rinnovano di ufficio* §. 163. *pag.* 6. *tom.* 2. *Ma le seconde dopo la durata prescritta dal* §. 161. *devono rinnovarsi dagl' interessati* §. 164. *pag.* 8. *tom.* 2. *Le iscrizioni delle altre ipoteche si rinnovano ogni decennio dai creditori* §. 165. *pag.* 9. *tom.* 2. Il giorno dell' iscrizione non si comprende nel decennio, quello della rinnovazione sì, salvo se festivo num. 389. Si devon tollerare i giorni d' impedimento assoluto 390. Incominciata la graduazione, ovvero convertito l' immobile in denaro, la rinnovazione non ha più luogo 391. 392. Và fatta, non ostante pendenza di lite. La mancanza di rinnovazione non esonera un fidejussore solidale, 393. *I cessionarj, e gli eredi devono rinnovare in loro*

Digitized by Google

nome §. 166. *pag.* 12. *tom.* 2. Ma non così li surrogati, se non stipolando il subingresso 394. *Effetti della denuncia della morte del debitore* §. 167. *pag.* 14. *Le rinnovazioni comprendono anche i terzi possessori* §. 168. *pag.* 116. *tom.* 2. Li creditori dopo la notifica di trascrizione hanno due debitori 397. - Nelle rinnovazioni si possono modificare le somme §. 169. *pag.* 117. *tom.* 2. Un iscrizione fatta in un' ufficio competente non dà luogo a rinnovarla in un' officio competente 399. *Le iscrizioni di ufficio a favore dei venditori si rinnovano da questi* §. 170. *pag.* 18. *tom.* 2. Per loro il decennio si conta non dal dì della trascrizione, ma dalla iscrizione di ufficio num. 400. *L' iscrizioni evizionali si rinnovano per soli tre decenni* §. 171. *pag.* 18. *tom.* 2. Ma contro il terzo possessore che notificò la trascrizione sembra un sol decennio, salva la interruzione num. 402. E ciò anche in caso d' iscrizioni condizionali, ed eventuali 404. Le decisioni contrarie ai terzi possessori si basavano su i motu Proprj Piano, e Leonino 405. Le iscrizioni evizionali antiche durano a termini del gius comune 406. Dritti del compratore contro il venditore in casi di non stipolata evizione 407. *Modalità della rinnovazione* §. 172. *pag.* 25. *tom.* 2. Tolleranza su i loro difetti num. 408. *Nella rinnovazione si può rettificare la iscrizione* §. 174. *pag.* 25. *tom.* 2. Lo che può farsi anche prima, mediante nuova iscrizione num. 409. Nella rinnovazione ufficiale i conservatori possono rettificare li proprj errori 410. *La tarda rinnovazione ha forza d' iscrizione novella* §. 174. *pag.* 26. *tom.* 2. *Si può rinnovare a nome dei cessionarj* §. 175. *pag.* 27. *tom.* 2. Ma se questi rinnovano a nome del cedente, non devono esibire alcun titolo 412. *Spese della rinnovazione* §. 176. *pag.* 28. *tom.* 2. Vedi la Massima XIII. *pag.* 226. *tom.* 2. Il privilegio fiscale dei conservatori dovrebbe estendersi anche ai notari e cancellieri num. 413. *Nullità delle rinnovazioni* §. 177. *pag.* 29. *tom.* 2.

RIVENDICAZIONE - *Il venditore di mobili invece del privilegio può rivendicare la cosa* §. 82. *pag.* 45. *tom.* 1. Devono li mobili però esistere presso il debitore num. 76. *bis.* Non ha luogo negl' immobili, se non è convenuta num. 77. Negli affari commerciali ha soltanto luogo in caso di fallimento 78. Ed allora non osta l' alterazione degli oggetti, quando è prodotta da forza maggiore 78. *bis.* Si revendicano le cambiali non girate onerosamente 79.

Digitized by Google

SEPARAZIONE DI BENI - *Conserva il privilegio dei creditori, e Legatarj*. §. 93. *pag.* 93. *tom.* 1. Deve domandarsi entro un quinquennio. È comune ai chirografarj. 128. *bis* Se i beni si sono confusi, un creditore generale può opporsi alla separazione 129. Si può domandare prima dell' adizione 130.

SOVVENTORI - *del prezzo ai compratori*. §. 86. *pag.* 86. *tom.* 1. Sembra, che i sovventori di spese per restauri d' immobili siano privilegiati come gli architetti num. 83. E così per le migliorie dei terreni 84. Devon provare la destinazione della somma, ed erogazione nell' immobile comprato 105. Anche i loro cessionarj godono del privilegio 106. Le prove della sovvenzione devono aver data certa 107. Fra più sovventori non vi è anteriorità 108. I sovventori di pagamenti ipotecarj vincono li creditori posteriori del compratore, ma non il credito del venditore 109.

SPEDIZIONIERE - privilegio, num. 72.

SPESE DI GIUSTIZIA - *Quali sono privilegiate* §. 63. *pag.* 2. *tom.* 1. Quando non giovano al bene universale, e pregiudicano al particolare, può il pregiudicato protestare, e ripeterle dall' emulo num. 7. a 13.

SPESE FUNEBRI - *Quali sono privilegiate* §. 64. *pag.* 9. *tom.* 1. Hanno una triplice ragione di privilegio, num. 14. Devono moderarsi quando pregiudicano i creditori 15. Gli abiti di lutto non vi sono compresi, meno quei della servitù di persone di rango 16.

SPESE D' INFERMITÀ - *Quali sono privilegiate* §. 65. *pag.* 10. *tom.* 1. Varj codici l' estendono al di sopra di un trimestre, num. 17.

SPESE - *per conservazione della cosa* §. 77. *pag.* 39. *tom.* 1. Chi l' ha conservata e la ritiene primeggia ogni privilegio speciale num. 54. a 55. I giureconsulti ricuperanti una cosa godono di tal privilegio. E se fosse un' immobile, su cui non avessero iscritto, pur sembrano preferibili ai chirografarj 56. Chi alimenta, e cura le bestie gode del privilegio 57.

SUBINGRESSO SURROGAZIONE - Vedi Iscrizione, Ordine, e Terzi Possessori.

TASSE d' iscrizioni, e trascrizioni dovute al Governo *pag.* 256. *tom.* 2. dovute ai conservatori *pag.* 247. *tom.* 2.

TRASCRIZIONE - *Riguarda gli atti alienativi* §. 183. *pag.* 73. *tom.* 2. Non è necessaria per la validità della vendita, ma per gli effetti ipotecarj sì. 461. Effetti della tra-

Digitized by Google

scrizione 461. *bis.* I legati qualitativi d' immobili possono trascriversi 462. *Modo di eseguirla* §. 184. *pag.* 76. *tom.* 2. Il contratto di un conservatore deve trascriversi da un collaboratore approvato 463. *Atti capaci di trascrizione* §. 185. *pag.* 77. *tom.* 2. Una privata scrittura è bene si riconosca dal notaro avanti la trascrizione 464. *E' facoltativa. Documenti per ottenerla* §. 186. *pag.* 78. *tom.* 2. Può dilazionarsi, ma la proprietà riguardo ai terzi seguirebbe ad essere dell' alienante, e il compratore si esporrebbe ai suoi ulteriori creditori 465. L' anticresi oltre il novennio anderebbe trascritta. E così la concessione di servitù 466. *Una sola trascrizione giova agli altri* §. 187. *pag.* 80. *tom.* 2 La trascrizione fatta dall' ultimo possessore impedisce i cattivi effetti delli non trascritti anteriori passaggi, se ne fà menzione 467. *bis.* E' bene trascrivere anche la compra con patto di rivendita 468. *La trascrizione produce iscrizione di officio per il venditore, salvo che contemporaneamente non si esibisca una quietanza* §. 188. *pag.* 81. *e* 83. *tom.* 2. Il riservato usufrutto non ha bisogno d' iscrizione 469. E' nullo il patto, che non s' iscriva benchè si trascriva 470. La trascrizione è necessaria, onde impedire gli effetti di una rivendita trascritta 471. Può supplire un' espressa riserva di dominio 472. L' iscrizione ufficiale và eseguita, sebbene il termine del credito fosse scaduto 473. La trascrizione contro, e a favore di un decotto ha sempre luogo 474. E così la dipendente ufficiale iscrizione 475. a 477. *L' alienazione è inefficace quanto ai terzi fino alla trascrizione, che và denunciata al domicilio eletto* §. 189. *pag.* 87. 92. *e* 96. *tom.* 2. L' inefficacia dei contratti non trascritti riguarda li terzi creditori, e non li compratori 479. Ragioni che militerebbero in contrario 480. a 482. La denuncia della trascrizione può farsi anche al domicilio reale 485. La denuncia non osta alla prescrizione decennale perchè non porta obligazione personale 485. *bis.* a 486. *Effetti della trascrizione* §. 190. *pag.* 99. *a* 101. *tom.* 2. Non è necessaria la trascrizione degli acquisti, che precedettero il regime ipotecario 486. *bis.* La trascrizione prevale ad un' iscrizione fatta nello stesso giorno 488. Non influisce ai dritti di proprietà 489. La trascrizione di una rivendita non dovrebbe pregiudicare i creditori del primo venditore, nè il medesimo in caso di non trascrizione della prima vendita 490. e 491. Eppure non è così in pratica 492. a 493. Un creditore non trascrivente il fondo ricevuto in pagamento perde

Digitized by Google

ogni azione contro il fidejussore in caso di sopravenienti ipoteche. La risoluzione del patto di ricompra và trascritta 494. L' alienante sottostà al regresso del compratore per la sopravenienza d' ipoteche, sebbene negligenti la trascrizione 495. Al trascrivente compratore non si può opporre la scienza dei crediti ipotecarj non iscritti 496. Potrebbe esservi eccezzione, quando la scienza gli derivasse da atto pubblico 497. *Spese di trascrizione a chi incombono* §. 191. *pag.* III. *tom.* 2. Fra due acquirenti, il possessore vince il trascrivente, ma il primo è esposto alle sopravenienti iscrizioni dei creditori del venditore 498. Si conferma, che i legati qualitativi d' immobili possono trascriversi con l' esibita dei testamenti. Gli eredi non trascrivono 499.

TERZI POSSESSORI DI MOBILI - Le cose perdute, o furtive esistenti appresso loro sono rivendicabili num. 29. Vedi - Privilegj su i mobili.

TERZI POSSESSORI D' IMMOBILI - *Riserva dei loro diritti dirimpetto ai privilegj generali* §. 69. *pag.* 13. Sono salvi dai creditori ipotecarj in caso di deperimento dell' immobili per causa naturale num. 225. in fine. *I fondi si trasferiscono loro con le ipoteche inerenti* §. 192. *pag.* 113. *tom.* 2. purchè però siano iscritte num. 500. Su i fondi ipotecati non si possono imporre servitù passive 501. Ed all' incontro non si devono trasandare le attive 502. Li fondi ipotecati si possono sotto a un novennio affittare senza iscrizione 503. Le anticipazioni di data certa anteriori alle iscrizioni dei crediti ipotecarj vanno osservate *ivi*. Se posteriori, nò 504. *Azioni dei creditori contro i terzi possessori* §. 193. *pag.* 117. *tom.* 2. Il terzo possessore, benchè non trascritto non può molestarsi con sentenza ottenuta contro il suo autore 505. Non può pretendere l' escussione di altri terzi possessori 506. Può agire contro questi per la rata competente in caso di contemporaneità. In caso di anteriorità nò. In caso di posteriorità poi può agire per intero in forza di subingresso 507. Il terzo possessore dev' esser piuttosto favorito, ma non può eccezzionare la proprietà del suo autore 508. Gli compete l' eccezzione di cessione di azioni 509. Il fidejussore solidale non può eccezzionare *ivi*. E così il compratore doloso 510. La cessione delle azioni si fà quando si può, e non precede l' azione ipotecaria *ivi*. Il terzo possessore può talvolta opporre anche altre eccezzioni 511. che non paralizzano però al creditore l' offerta del decimo 512. *L' associa-*

Digitized by Google

zione al fondo censito è conservata §. 194. *pag.* 120. *tom.* 2. ma non si esercita sul fondo surrogato, o soggetto ad ipoteca generale num. 513. Eccezione straordinaria *ivi*. Il terzo possessore non deve pagare frutti, oltre il triennio, se non sono iscritti 514. *Esercizio del beneficio di escussione* §. 195. *pag.* 121. *tom.* 2. Và conservato anche nel caso che l' ipoteche si riducessero speciali 515. Non può esercitarsi sopra beni non compresi nell' ipoteca generale o speciale 516., e neppure in caso vi sia un fidejussore 517. Anche per le doti và premessa la escussione 518. Il terzo possessore deve indicare li beni da escutersi, e anticipare le spese 519. Il debitore non può opporre l' escussione 520. E così ogni terzo possessore obbligato personalmente 521. L' obbligazione personale accade in cinque modi 522. L' escussione non ha luogo contro i debitori privi d' immobili, e dovrebb' essere altrettanto per le ipoteche generali in caso di beni litigiosi, e lontani 523. *All' escussione riuscita insufficiente succede l' azione ipotecaria* §. 196. *pag.* 26. *tom.* 2. Il creditore di un censo, oltre l' associazione può esercitare l' azione ipotecaria 525. *Altr' eccezioni generiche a favore del terzo possessore* §. 197. *pag.* 127. *tom.* 2. Il terzo possessore può eccezionare la regolarità delle iscrizioni num. 527., ma non una dote qualitativa, perchè garantita con ipoteca quantitativa 528. Può astenersi dall' intervenire nella lite fra il creditore, e il suo autore 528. *bis. Deteriorazioni, o miglioramenti del terzo possessore* §. 198. *pag.* 130. *tom.* 2. Le deteriorazioni inducono responsabilità solo quando sono posteriori alle iscrizioni 528. *ter.*, e 529. Sono un debito personale del terzo possessore anche per la concessione o perdita di servitù 530. Non sono miglioramenti le spese di manutenzione 532. L' importo dei miglioramenti non dà dritto di ritenere l' immobile 533. ma solo di restarne graduato 534. 535. Providenze perchè la graduazione gli resti utile 536. *Frutti dovuti dal terzo possessore* §. 199. *pag.* 133. *tom.* 2. Ha luogo quando il prezzo dell' immobile non basta ai creditori 537. *Riviviscenza dei dritti del terzo possessore* §. 200. *pag.* 134. *tom.* 2. Può esercitarsi anche dai di lui creditori num. 538. La dazione in pagamento non osta alla riviviscenza 539. *Riviviscenza delle sue iscrizioni* §. 201. *pag.* 135. *tom.* 2. Ragioni della loro riviviscenza num. 540. Circostanze in cui non può aver luogo 541. Non ne resta però impedita una nuova iscrizione 542. *Creditori del terzo*

Digitized by Google

possessore posposti a quelli dell' alienante §. 202. *pag.* 137. *Trascrizione di Sentenza contro il terzo possessore* §. 203. *pag.* 138. *tom.* 2. L' incapace ad alienare non può evitare tal sentenza, se non col decreto di volontaria giurisdizione num. 544. Il terzo possessore, che ha trascritto, e ch' è spogliato, si gradua innanzi li chirografarj 545. Sembra, che resti salvo soltanto dai privilegj generali nati dopo il suo acquisto, purchè l' abbia trascritto prima della nascita di detti privilegj 566. *bis.*

VENDITORE *di Mobili* §. 77. *num.* 6. *pag.* 46. *tom.* 2. Il di lui privilegio ha luogo finchè la cosa esiste presso il debitore num. 66. Chi presta denari per l' acquisto della cosa gode del privilegio 67. Se il venditore ha ricevuto una cambiale, un pagherò sembra che perda il privilegio 68. « Esso comprende i semoventi numero 69. *Vedi Massima I. pag.* 224. *tom.* 2.

VENDITORE d' *immobili* §. 83. *num.* 3. *pag.* 60. *tom.* 2. La riserva del suo dominio dev' essere convenuta num. 86. *bis.* L' interessi del suo immobile godono del privilegio 87. E ciò fino alla prescrizione 88. Gl' interessi dei danni per il non pagamento del prezzo, e frutti non sono compresi nel privilegio 89. Le spese di trascrizione sì, 90. Una dichiarazione di buona fede non conserva il privilegio 91. Se vende il dritto di ricompra, e non è pagato, tal dritto gli resta 92. Il venditore è posposto alle spese di coltura per l' anno corrente 92. *bis.* Preferenza fra li primi venditori, e li successivi §. 85. *pag.* 72. *tom.* 1. Invece della trascrizione può conservare il privilegio con l' iscrizione, esibendo scrittura privata 120. *bis.* Dirimpetto ai terzi creditori il fondo venduto fino che non è trascritto, si considera sempre del venditore 123. Il venditore è sempre in termine utile a trascrivere, e iscrivere 132. A lui incombe la prova della libertà dei fondi num. 576. Vedi *Rinnovazione d' iscrizioni e Trascrizione.*

VETTURALI §. 77. *num.* 8. *pag.* 49. *tom.* 1. Un terzo che lo paga, cioè un spedizioniere subentra nel suo privilegio n. 72.

USO DI CASA. Vedi « Massima VI. *pag.* 224. *tom.* 2.

USUFRUTTO - È CAPACE D' IPOTECA. Vedi Beni. Riservato dal venditore, e donante non ha bisogno d' iscrizione num. 156. L' usufrutto si assorbe dall' ipoteca sulla nuda proprietà quando con lei si consolida 158. Ed in tal caso non può dal proprietario debitore ipotecarsi 160. All' incontro se la proprietà si consolida all' usufrutto non si as-

Digitized by Google

sorbe dalla ipoteca imposta su quest' ultimo 161. L' ipoteche imposte prima della consolidazione restano efficaci 162. Li creditori possono impedire la decadenza del debitore dall' usufrutto loro ipotecato 165.

RICAPITOLAZIONE

DELLE PAROLE INIZIALI DELL' INDICE

Affittuario
Albergatori
Alimenti
Amministratori
Animali
Anticresi
Architetti
Artista
Azione ipotecaria
Banchiere
Beni etc.
Cancellamento d' Ipoteche
Catastro
Cancellieri
Cessionario
Chiese
Comuni
Commerciante
Condomino
Conservatore
Creditori etc.
Debitori etc.
Deterioramento
Detentori etc.
Devastazione
Difensori
Disposizioni
Divisioni
Donante
Donne
Doti etc.
Effetti delle ipoteche
Enfiteusi
Erario
Erede
Esempj
Estinzione d' ipoteche
Farmacisti
Fidecommissi
Fornari
Genitori
Gius Costituendo
Gonfaloniere
Graduazione
Ipoteche etc.
Iscrizione etc.
Legatario
Legittimario
Locatori
Luoghi pii
Magistrati
Massime
Mercanti Ripali
Mercedi
Modo di purgare le ipoteche
Module
Molini
Notari
Ordine fra l' ipoteche
Paragrafi
Pegno
Permute
Persone etc.
Pignoratarj
Prelazione
Prescrizione
Privilegj ec.
Riduzione
Riforme
Rinnovazione
Rivendicazione
Separazione
Sovventori
Spedizioniere
Spese etc.
Subingresso
Tasse
Trascrizione
Terzi Possessori
Venditori etc.
Vetturali
Uso
Usufrutto

Digitized by Google

Digitized by Google

L 3,00

Sup. ANB 14193
Sup. ANB 14196

UNIVERSITA' DI ROMA
BIBLIOTECA Inv n. 29618
...ERCIO

R. ISTITUTO ...
di Studi ...
N. 50123.
BIBLIOTEC...

Digitized by Google

Digitized by Google

Biblioteca Generale
"E. Barone"